Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
19R.00527

Van : College van burgemeester en wethouders

Datum : 25 juni 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : Wonen

Contactpersoon : M. de Kogel

Tel.nr. : 8576

E-mailadres : kogel.m@woerden.nl

Onderwerp:

Aanvullende toelichting Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, Gemeente Oudewater

---

Kennisnemen van:

In de gemeenteraad van 6 juni 2019 heeft u in uw raad gedebatteerd over de voorliggende Huisvestingsverordening. Bij de stemming staakten de stemmen en is de Huisvestingsverordening niet vastgesteld. In deze raadsinformatiebrief willen wij onderstrepen wat het belang is van de nieuwe regionale Huisvestingsverordening en welke gevolgen het heeft als de raad van Oudewater niet instemt en een eigen verordening zou opstellen.

Inleiding:

Met de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Onderliggende gedachte van de Huisvestingswet is de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels. Dit mag wanneer er aantoonbaar sprake is van schaarste aan woningen. Dit is het geval in Oudewater en de woningmarktregio (www.aedes.nl).

Als gemeenten toewijzingsregels willen hanteren, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen. Dat mag lokaal, maar regionale afstemming is hierbij wel wettelijk vereist. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging. Een gemeente kan in 50 procent van de gevallen voorrang geven aan mensen met binding aan de regio. De helft van dat percentage mag met voorrang gaan naar lokale woningzoekenden. Het is dus niet mogelijk om meer dan de wettelijk toegestane 25% van de woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van de eigen gemeente (artikel 14 van de Huisvestingswet 2014). Het

opstellen van een eigen huisvestingsverordening verandert hier voor gemeente Oudewater niets aan.

Het voordeel van een lokale Huisvestingsverordening is dat woningzoekenden van buiten Oudewater die in Oudewater willen gaan wonen, en andersom, meer moeite moeten doen dan in het huidige systeem. Dit omdat zij zich dan apart moeten inschrijven om te opteren voor sociale huurwoningen in Oudewater. Tevens is urgentie onmogelijk voor inwoners van buiten de gemeente voor een woning in Oudewater.

Regionale verordening
Er wordt al vele jaren gewerkt met een regionale Huisvestingsverordening. Tot 1 januari 2015 hanteerden de gemeenten in West-Utrecht een regionale verordening die aansloot op de huisvestingsverordening van het BRU-gebied (Bestuur Regio Utrecht). Omdat regionale afstemming nodig en zelfs wettelijk vereist is, hebben 16 gemeenten in de regio Utrecht gezamenlijk een verordening opgesteld. Ook vanuit het belang om een eenduidig en rechtvaardig woonruimteverdelingssysteem voor de hele regio te hebben.
Er is hierbij gekozen voor een algemeen deel met regels die in alle 16 gemeenten gelden en een beknopt lokaal deel, het gemeentelijk woonbeleid, waar elke gemeente zelf keuzes kan maken die aansluiten op de lokale situatie.

Belang voor de inwoners
De regionale huisvestingsverordening werkt goed voor inwoners van de gemeente Oudewater. De regionale samenwerking geeft inwoners van Oudewater de ruimte om een passende woning te vinden in Oudewater of in een andere gemeente. Daarnaast geeft het Oudewatenaren die elders zijn gaan wonen, de mogelijkheid om terug te keren.

De woningzoekende heeft zeker voordeel bij een regionale huisvestingsverordening. In alle gemeenten met dezelfde verordening gelden in grote lijnen dezelfde regels en woningen worden aangeboden via eenzelfde woonruimteverdeelsysteem. Dit is voor woningzoekenden duidelijk en transparant. Het geeft de ruimte om in Oudewater of buiten Oudewater een woning te zoeken, afhankelijk van iemands voorkeuren. In Oudewater komen ongeveer 40-60 woningen per jaar vrij. Als we Oudewaterse vraag met uitsluitend Oudewaters aanbod aan huizen willen opvangen, is de kans groot dat door de “kleine aantallen” er een enorme mismatch ontstaat met zowel oplopende wachttijd voor woningzoekende als leegstand van woningen tot gevolg.

Op dit moment schrijven de inwoners van Oudewater zich in bij Woningnet en krijgen daarmee toegang het regionale aanbod van woningen. Daarnaast staat het hun vrij om zich ook in een andere regio in te schrijven en daar te reageren op woningen.

Het huidige voorstel tot behoud van inschrijfduur zorgt er tevens voor dat woningzoekenden makkelijker/ sneller kunnen verhuizen naar een volgende woning, waardoor de doorstroming meer op gang komt. Loting en het benutten van de ruimte voor experimenten/ lokaal toewijzen geven starters meer kans op een sociale huurwoning.

In Oudewater is de gemiddelde actieve zoektijd naar een sociale huurwoning 4,2 jaar. Dit is gemiddeld in de regio. Er zijn echter ook gemeenten waar de zoektijd korter is en door de regionale samenwerking is het mogelijk dat inwoners, mits zij dat willen, daar eerder een woning zouden kunnen krijgen. Door het 75% behoud van inschrijfduur kunnen zij, mits ze dat willen, blijven reageren op een woning in Oudewater.

Het instellen van een lokale verordening beperkt de mogelijkheden voor zowel de inwoners voor Oudewater als voor inwoners in de woningmarktregio en strookt niet met de doelstelling van de Huisvestingswet, omdat het barrières voor de vrijheid van vestiging opwerpt.

Woningcorporatie De Woningraat, de huurdersvertegenwoordiging De Huurdersraat en ons college vinden het belangrijk dat gemeente Oudewater aansluit bij de regionale Huisvestingsverordening. De Woningraat heeft woningbezit in de gemeente Lopik en gemeente Oudewater, die beiden tot het woningmarktgebied Regio Utrecht behoren.

Nadelen lokale Huisvestingsverordening:

Voor de inwoners
Urgentie: inwoners kunnen alleen urgentie krijgen voor een woning in Oudewater en hebben niet meer de mogelijkheid om juist buiten de gemeente te reageren wat in sommige gevallen zeer gewenst is.
Inschrijving:

- Inwoners van Oudewater die buiten Oudewater een sociale huurwoning willen, moeten zich extra inschrijven voor de regio waar zij willen wonen. Dit werkt beperkend en brengt extra kosten met zich mee.
- Inwoners van buiten Oudewater die in Oudewater een sociale huurwoning willen, moeten zich inschrijven in Oudewater. Dit is een barrière voor de vrijheid van vestiging die de Huisvestingswet wil bereiken.
- Welk systeem je ook kiest, er mag niet meer dan 25% van de sociale huurwoningen met voorrang aan eigen inwoners toegewezen worden. Het blijft ook voor mensen buiten Oudewater mogelijk om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning in Oudewater.

Financieel en organisatorisch
De regionale samenwerking levert ons op dit moment een efficiëntievoordeel op ten aanzien van het:

- Opstellen van de huisvestingsverordening
- Urgentie via Stichting Urgentieverlening West-Utrecht
- Woonruimteverdelingssysteem

Op het moment dat we uittreden zullen we een eigen huisvestingsverordening moeten opstellen waarbij we geen gebruik meer kunnen maken van de kennis van de U16-gemeenten, afspraken moeten maken over het toewijzen van urgentie en een eigen woonruimteverdelingssysteem moeten inkopen / opzetten
Het opstellen van de huisvestingsverordening, deze afstemmen met verschillende partijen in de gemeente, en deze, conform de wet, afstemmen met de regio gaat extra ambtelijke uren kosten die nu niet zijn begroot.

Met de Stichting Urgentieverlening Utrecht-West (SUWU) moeten afspraken gemaakt moeten worden over het toewijzen van urgentie als Oudewater een eigen verordening heeft. De urgentieverlening werkt op dit moment regionaal, lokale urgentietoewijzing kan voor de SUWU niet acceptabel zijn. In dat geval moet Oudewater zelf de urgentieverlening uitvoeren, wat kostbaar en kwetsbaar is en veel expertise vraagt.

Ook zorgt het uittreden van gemeente Oudewater uit de regionale huisvestingsverordening voor een zeer groot probleem bij de woningtoewijzing. De Woningraat is aangesloten bij Woningnet, die digitaal op een transparante wijze de woonruimteverdeling regelt. Dit systeem is volledig ingericht op de regionale huisvestingsverordening. Doordat gezamenlijk door woningcorporaties is geïnvesteerd, worden de kosten voor ICT laag gehouden. Er zullen aparte afspraken met Woningnet gemaakt moeten worden om de woningen in Oudewater aan te bieden, wat zeer veel extra kosten voor de Woningraat met zich mee gaat brengen.

Tevens betekent het dat de Woningraat moet gaan werken met twee huisvestingsverordeningen, twee woonruimteverdeelsystemen, etc. Met name voor de Woningraat zal de financiële en personele impact daarom groot zijn. Dit gaat ten koste van hun (investerings-)capaciteit in de nieuwbouwprojecten.

Gevolgen voor samenwerking U16
De gemeente Oudewater is recent onderdeel geworden van de U10, nu U16. Deze regionale samenwerking vindt op verschillende terreinen plaats en geeft ons een stevigere positie in de regio en bij de provincie (www.utrecht10.nl). Deze regionale samenwerking hebben wij hard nodig, onder andere bij een aantal woon- en ruimtevraagstukken. De U16 hecht veel waarde aan de regionale verordening met name in het belang van de woningzoekenden en omdat de samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling goed is geborgd. Niet instemmen met de verordening heeft invloed op onze rol aan tafel.

Advies De Woningraat: adviseert de leden van de gemeenteraad met klem om in te stemmen met de regionale Huisvestingsverordening.

Advies De Huurdersraat (huurdersvereniging van De Woningraat): Nu aangesloten blijven bij de regionale Huisvestingsverordening. De Huurdersraat is voor een systeem dat zowel voor de huurders in Oudewater als in Lopik van toepassing is.

Kernboodschap:

De regionale Huisvestingsverordening biedt een goed kader voor de lokale woonruimteverdeling met voldoende ruimte voor het voeren van lokaal woonbeleid. De positieve effecten van een lokale verordening op de Oudewaterse woningmarkt zullen zeer beperkt zijn en niet opwegen tegen de nadelen waaronder het inperken van de huidige rechten van woningzoekenden. Daarnaast heeft het grote financiële en organisatorische consequenties. Tot slot schaadt het de regionale samenwerking.

Financiën

Zie bovenstaande punten: Financieel en organisatorisch

Vervolg:

Niet van toepassing

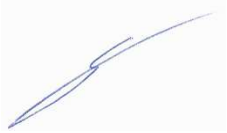
Bijlagen:

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve