Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000161786
Datum:	31 oktober 2023
Opsteller:	F.F. Veenvliet
Portefeuillehouder:	E. Enklaar
Onderwerp:	Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024

Het college van B&W besluit:.

1. De gemeenteraad voor te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024 vast te stellen (bijlage 1).
2. In te stemmen met verlenging van het doorstroom experiment op grond van artikel 16 van de Huisvestingsverordening, ingaande vanaf de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024.

Aanleiding

Door middel van een Huisvestingsverordening stuurt gemeente Harderwijk op de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook bevat de Huisvestingsverordening urgentieregels voor woningzoekenden die met spoed woonruimte zoeken. Een gemeente mag alleen een Huisvestingsverordening hanteren als er aantoonbaar sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen. De Huisvestingswet schrijft voor dat een Huisvestingsverordening voor een periode van maximaal vier jaar wordt vastgesteld. De huidige verordening, die ook in de andere gemeenten van regio Noord-Veluwe van toepassing is, is vastgesteld in maart 2020. Dat betekent dat uiterlijk 1 maart 2024 een nieuwe verordening moet zijn vastgesteld. Eind 2022 is het proces gestart om te komen tot een nieuwe, regionaal afgestemde, Huisvestingsverordening, met gelijke regels voor iedereen. Dat proces is nog niet afgerond en vraagt meer tijd dan voorzien. Daarom wordt voorgesteld om de huidige Huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen.

Kader

De Huisvestingswet 2014, die het voor gemeenten mogelijk maakt om door middel van een Huisvestingsverordening te sturen op de toewijzing van sociale huurwoningen.

Alternatieven

Het alternatief is dat de Huisvestingsverordening niet wordt verlengd/opnieuw vastgesteld. In dat geval bestaat per 1 maart 2024 geen Huisvestingsverordening meer in onze gemeente. De gemeente heeft dan geen invloed meer op de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook de regels voor urgentie en de werkwijze van de urgentieregeling komen dan te vervallen. Woningcorporaties zijn dan vrij om zelf invulling te geven aan de woonruimteverdeling.

Beoogd effect

Door het opnieuw vaststellen van de huidige Huisvestingsverordening voorkomen we dat een juridische basis voor de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen en de regels voor urgentie en de werkwijze van de urgentieregeling komt te vervallen.
Door het opnieuw vaststellen van de huidige verordening is er ruimte om te werken aan een nieuwe verordening.

Argumenten

1.1 Zonder een (regionaal afgestemde) Huisvestingsverordening kunnen we niet sturen

Een Huisvestingsverordening is niet verplicht. Wanneer echter sprake is van schaarste aan (goedkope) woonruimte, is dit hét instrument om in te kunnen grijpen in de toewijzing van sociale huurwoningen en regels op te nemen voor wat betreft urgentie. Bijgevoegde schaarste

onderbouwing (bijlage 2) laat zien dat op de huurmarkt in de Noord -Veluwe nog steeds sprake is van schaarste; het aantal woningzoekenden stijgt en het aantal mutaties daalt.

1.2 Het proces met uw raad en de stakeholders willen we zorgvuldig voeren

Wij betrekken naast diverse stakeholders ook uw raad bij dit proces. Zo is in februari 2023 een informatieavond voor alle gemeenteraden georganiseerd over de reikwijdte van de nieuwe verordening. Daarbij zijn diverse sturingsmogelijkheden besproken, zoals opkoopbescherming en de mogelijkheid om sociale koopwoningen toe te voegen aan de Huisvestingsverordening, al dan niet in combinatie met bindingseisen. Het gesprek over de reikwijdte van de Huisvestingsverordening is echter nog niet afgerond. We willen met uw raad bespreken welke keuzes de nieuwe Huisvestingswet biedt en de mogelijke gevolgen van de Wet regie op de Volkshuisvesting. De planning die als bijlage 3 bij dit voorstel wordt gevoegd, voorziet erin dat de keuzes in de eerste helft van 2024 aan uw raad worden voorgelegd. Door de huidige verordening opnieuw vast te stellen, hebben wij voldoende tijd om het proces met uw raad zorgvuldig te doorlopen.

1.4 De invoering van wetgeving die van invloed is op de Huisvestingsverordening blijft onduidelijk

De aangepaste Huisvestingswet is behandeld in Tweede kamer en wordt naar alle waarschijnlijkheid van kracht op 1 januari 2024. Met de aanpassing van deze wet krijgen gemeenten de mogelijkheid om bindingeisen te stellen aan een deel van de sociale koopwoningen(nieuwbouw). Als gevolg van de val van het kabinet is op dit moment onduidelijk hoe het verder gaat met het voorstel van de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting. Onderdeel van die wet is de urgentieregeling die opgenomen dient te worden in de Huisvestingsverordening. De doelgroepen voor wie deze urgentieregeling gaat gelden, liggen nog niet vast.

2.1 Door het opnieuw vaststellen van de Huisvestingsverordening vervallen experimenten

Het is wenselijk om het experiment dat nu loopt (doorstroomregeling) voort te zetten. Enerzijds omdat deze tot nu toe succesvol blijkt te zijn. En anderzijds om aan de hand van de resultaten van de experimenten een gedegen afweging te kunnen maken bij vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening. We zullen dan beter kunnen beoordelen of en welke voorrangsregeling we in de Huisvestingsverordening willen opnemen.

Omgevingswet

De Huisvestingsverordening heeft de Huisvestingswet als wettelijk kader. De Omgevingswet is hier niet van op toepassing.

Financiën

Het opnieuw vaststellen van de huidige Huisvestingsverordening heeft geen financiële gevolgen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Communicatie

Zodra de Huisvestingsverordening opnieuw is vastgesteld, zal deze worden gepubliceerd conform het bepaalde in de Wet elektronische publicaties.

Uitvoering

Het proces om tot een nieuwe Huisvestingsverordening te komen, gaat onverminderd door. De planning voor dit proces is als bijlage 3 bijgevoegd. In maart 2024 willen we de voorgenomen beleidsrichting met uw raad bespreken. In mei/juni 2024 zal vervolgens een regionale informatiebijeenkomst voor raden en huurdersorganisaties worden georganiseerd. We verwachten de concept verordening in Q4 2024 aan te bieden ter besluitvorming.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024

Bijlage 2: Schaarste onderbouwing sociale huurwoningen Noord-Veluwe

Bijlage 3: Planning proces nieuwe Huisvestingsverordening

.