



Gemeente  
Woudenberg

## RAADSVORSTEL

---

**Datum  
voorstel:** 9 maart  
2017

**Registratiekenmerk:** 183259  
**Raadsvergadering van :** 20 april 2017  
**Vergadering Commissie van:** 4 april 2017  
**Portefeuillehouder:** D.P. de Kruif  
**Behandelend ambtenaar:** J. Aartssen  
**Afdeling** Beleid en ontwikkeling

**Onderwerp / voorstel:** Huisvestingsverordening 2017-2021

---

Aan de Raad.

### **Voorstel**

Wij stellen u voor:

1. De Huisvestingsverordening 2017-2021 vast te stellen.
2. Een krediet van € 2.000 beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve voor de invoering van de wijzigingen in het woonruimteverdeelsysteem.

### **Inleiding**

Op 2 maart 2016 heeft het college de indicatoren voor schaarste vastgesteld. Deze zijn in de raadsvergadering van maart 2016 ter kennisname aan u voorgelegd. Op 24 november 2016 hebben wij, de met cijfers onderbouwde conclusie dat er in Woudenberg sprake is van schaarste, aan u voorgelegd. In uw vergadering van 24 november 2016 hebt u de Oplegger 2016+ op de Woonvisie 2013+ vastgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen om deze schaarste tegen te gaan. In dat kader is het vanuit de Huisvestingswet 2014 toegestaan om voor vier jaar een Huisvestingsverordening op te stellen met daarin voorrang voor regionale en lokale woningzoekenden van sociale huurwoningen. Daarnaast wordt de Woningwet gewijzigd en zijn vergunninghouders niet langer als verplichte groep urgenten meegenomen. Vooruitlopend op deze aanpassing is dit meegenomen in deze verordening.

### **Centrale vraag**

Gaat u akkoord met voorliggende Huisvestingsverordening 2017-2021 waarin woonruimteverdeelregels zijn opgenomen, waaronder voorrang voor woningzoekenden met binding aan Woudenberg voor een deel van het woningaanbod?

### **Beoogd resultaat**

Bescherming van de woningzoekenden met binding aan Woudenberg die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

De wetgever beoogt vrijheid van huisvesting. Woningzoekenden mogen overal in Nederland wonen en mogen zich ook overal inschrijven voor een sociale huurwoning. Het is dan ook van belang ervoor te zorgen dat ook mensen met binding aan Woudenberg ruimte op de Woudenbergse woningmarkt blijven houden.

De schaarste en de maatregelen die daartegen worden genomen vanuit de geactualiseerde woonvisie, maken het mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Dit gebied omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan Woudenberg. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium meer voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

Praktisch betekent dit dat 25% van het woningaanbod met voorrang aan mensen met binding aan Woudenberg mag worden aangeboden. Hoewel er nu al een veel hoger percentage van de vrijkomende woningen aan inwoners van Woudenberg wordt toegewezen (rond de 50%), vinden wij het van belang gebruik te maken van de mogelijkheid die de wet biedt om voor deze doelgroep een deel van de vrijkomende woonruimte te reserveren.

## **Kader**

Huisvestingswet 2014

Publicatie 534: Wet van 14 december 2016 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders

## **Argumenten**

### Algemeen

Nu met cijfers de schaarste aan sociale huurwoningen is onderbouwd en er maatregelen zijn genomen om die schaarste tegen te gaan door het verhogen van het woningbouwprogramma naar 90 – 110 woningen per jaar, geeft de Huisvestingswet de mogelijkheid om voor woningzoekenden van sociale huurwoningen voorrang te verlenen aan mensen met regionale en lokale binding. Deze mogelijkheid is beperkt. Men mag voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang geven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan Woudenberg. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium meer voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

Regionaal is afgesproken dat de woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg.

Praktisch betekent dit dat 25% van het woningaanbod met voorrang aan mensen met binding aan Woudenberg mag worden aangeboden. Hoewel er nu al een veel hoger percentage van de vrijkomende woningen aan inwoners van Woudenberg wordt toegewezen (rond de 50%), vinden wij het van belang gebruik te maken van de mogelijkheid die de wet biedt om voor deze doelgroep een deel van de vrijkomende woonruimte te reserveren.

### Aansluiting bij de huidige praktijk

Onze actuele huisvestingsverordening 2015 bevat uitsluitend regels voor urgentie. Het invoeren van dit lokale maatwerk betekent dat er een verordening moet worden opgesteld met woonruimteverdeelregels. In de voorliggende Huisvestingsverordening 2017-2021 zijn deze regels opgenomen.

Om de transparantie te bevorderen stelt de wet dat alle regels moeten zijn opgenomen in een verordening en niet meer zoals voorheen in beleidsregels. Wetswijzigingen op zowel

volkshuisvestelijk gebied als op het gebied van sociaal domein maken het niet mogelijk de regels uit oude verordeningen of beleidsregels zomaar over te nemen. Veel zaken die eerder in verordeningen werden geregeld staan nu in de wet. Denk daarbij aan passend toewijzen. Bij het opstellen van de verordening is dan ook zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige praktijk.

Omdat de schaarste het gehele spectrum aan sociale huurwoningen beslaat, zijn alle woningen onder de huurliberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 2017) aangewezen als vergunningplichtig.

De labeling van woningen voor bepaalde doelgroepen blijft zoals hij nu is en voor aangepaste woningen is een artikel opgenomen dat deze eerst worden aangeboden aan de gemeente. In deze woningen is veel geïnvesteerd, het is dan ook zaak dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen, eventueel met directe bemiddeling. Hierin wordt de samenwerking met het Loket De Kleine Schans gezocht. Verder wordt de rangorde van toewijzing vastgelegd zoals die op dit moment ook wordt toegepast en volgens de regionale afspraken ook is opgenomen in het woonruimteverdeelsysteem.

De belangrijkste wijziging is het opnemen van voorrang bij economische of maatschappelijke binding (artikel 12) zoals maximaal wettelijk is toegestaan.

## Urgenties

### *Wetswijziging*

Wijziging Huisvestingswet 2014 ten aanzien van vergunninghouders.

Naar verwachting treedt op 1 juli 2017 een wijziging in werking van de Huisvestingswet 2014. Deze wet wordt aangepast waardoor vergunninghouders niet meer als verplichte doelgroep onder de urgentie vallen. De verwachting is dat deze wetswijziging op 1 juli 2017 in werking treedt. Als de gemeenteraad echter urgentie regelt in een verordening dan moet hierin ook worden vastgelegd op welke wijze de gemeente vergunninghouders huisvest, behalve in gevallen dat burgemeester en wethouders hierin op een andere wijze hebben voorzien.

De gemeente is verplicht vergunninghouders volgens de taakstelling te huisvesten. In de uitwerking van het 'Actieplan opvang en integratie vergunninghouders, is vastgelegd welke maatregelen er genomen worden bij een bepaalde toestroom. Zolang deze extra huisvesting nog niet is gerealiseerd (onzelfstandige woonruimte in gedeelde woningen of zelfstandige units voor alleenstaanden) of als er sprake is van een huishouden dat niet in deze tijdelijke oplossingen past, blijft urgentie noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de taakstelling. Daarom is de doelgroep vergunninghouders, vooruitlopend op de wetwijziging, in die gevallen opgenomen onder de lokale urgenties (zie artikel 17 tweede lid, a).

### *Wijzigingen t.o.v. huidige urgentie regeling*

De Urgentieregeling zoals die in de Huisvestingsverordening 2015 staat is overgenomen. De opzet is op een enkel punt gewijzigd maar de inhoud niet. De wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn opgenomen in de toelichting. Het betreft:

- Vergunninghouders : de hierboven genoemde opname van vergunninghouders in verband met de wetwijziging;

- Urgentie en nieuwbouw: Inwoners hebben tijdens de Themabijeenkomst aangegeven dat zij hechten aan een goede spreiding van deze nieuwe inwoners over het dorp. In de uitwerking van het actieplan is aanvullende bouw van sociale huurwoningen opgenomen. Om spreiding te bevorderen is daarom de voorwaarde dat urgentie niet van toepassing is op nieuwbouw gewijzigd in:

Voor via het woonruimteverdeelsysteem aangeboden nieuwbouwwoningen geldt geen voorrang met een urgentieverklaring. (artikel 27 vijfde lid).

Via directe bemiddeling kan dus wel een gedeelte van de nieuwbouwwoningen worden toegewezen aan vergunninghouders.

- Verleners of ontvangers van mantelzorg: De Huisvestingswet 2014 sluit voor woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen aan bij artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Omdat de formulering in de wet nogal wat vragen oproept zijn in deze verordening verduidelijkende criteria opgenomen. Er wordt daarmee niet afgedaan aan de verplichting tot huisvesting van deze doelgroep. (artikel 20)

- Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening

Voor woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten is aangegeven op welke wijze een aanvraag bij het college kan worden ingediend. Ook in dit geval wordt niet afgedaan aan de verplichting tot huisvesting die de wet oplegt. (artikel 19)

### **Duurzaamheid**

Het advies bij aan duurzaamheid, op gebied van Mens, Milieu of Markt:.

Mens: passend wonen is bevorderlijk voor het welzijn van mensen. Wonen in een omgeving die mensen verkiezen kan zorgen voor behoud of ontstaan van het sociale netwerk.

### **Draagvlak**

Vallei Wonen is nauw betrokken bij het opstellen van deze verordening.

Regionaal is melding gedaan van het voornemen om over te gaan tot een verordening met woonruimteverdeling.

### **Financiële consequenties**

De voorrang voor regionale en lokale binding zal moeten worden opgenomen in het regionale woonruimteverdeelsysteem. Voor de kosten daarvan zal bij Woningnet een offerte moeten worden opgevraagd. De verwachting is dat de kosten rond de € 2.000 zullen zijn. Wij verzoeken u hiervoor een krediet beschikbaar te stellen uit de algemene reserve.

### **Aanpak/uitvoering**

Aanvragen offerte invoering in Woningnet voor aanpassingen.

Bij akkoord offerte invoering in het woonruimteverdeelsysteem.

Publicatie van de verordening

### **Conclusie**

Wij adviseren u de Huisvestingsverordening 2017-2021 vast te stellen.

### **Communicatie**

- Kernboodschap opstellen
- Interview met de Woudenberger

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

S.M.T. van der Marck-Verschoor  
Secretaris

T. Cnossen  
Burgemeester

---

Bijlagen:

– Huisvestingsverordening 2017-2021 (incl. toelichting)

---