

Oplegnotitie proces huisvestingsverordening 2023 en verder

Datum: 24 april 2023

Auteur: Günter Weber

Inleiding / aanleiding

Op 1 juli 2023 vervalt de huisvestingsverordening van rechtswege omdat de maximale looptijd van vier jaar is bereikt. Dit houdt in dat de raad voor die tijd een nieuwe verordening dient vast te stellen. In dit document informeren we over het proces om te komen tot een nieuwe huisvestingsverordening.

Over de huisvestingsverordening

In de woonvisie staat dat er ruimte voor iedereen moet zijn om in Dordrecht te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Dordtenaren. We willen meer balans brengen in vraag en aanbod. Daarvoor wordt fors ingezet op nieuwbouw en op doorstroming. Omdat nieuwbouw tijd vraagt en omdat de woningnood hoog is, is de urgentie om de bestaande voorraad te blijven reguleren hoog. Dit doen we met de huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet 2014. In de huisvestingsverordening stellen we regels over de toewijzing van sociale huurwoningen, zoals een vergunningsplicht om in een dergelijke woning te mogen wonen. Het college kan een voorrangsverklaring verstrekken op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor de toewijzing van een woonruimte (*hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte*).

We hebben de toegang tot de woningvoorraad op basis van artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) in bepaalde gebieden geregeld, waarbij we aanvragers voor een huisvestingsvergunning toetsen op overlastgevend gedrag en criminele activiteiten (*artikelen 2.2.5 en 2.2.6*).

Daarnaast hebben we regels opgenomen over voorwaarden om woningen te mogen omzetten voor kamerverhuur, te splitsen, toeristisch te verhuren en dergelijke (*hoofdstuk 3: wijzigingen van de woonruimtevoorraad*).

Tot slot hebben we ook de opkoopbescherming in de verordening geregeld (*hoofdstuk 3A: Opkoopbescherming*).

Als regio Drechtsteden maken we gebruik van één modelverordening, met op onderdelen maatwerk per gemeente. Randvoorwaarde is dat het maatwerk uitvoerbaar is binnen het regionale systeem voor woningzoekenden (Woonkeus), waarin alle voorrangsregelingen zijn opgenomen. Maatwerk in woonruimteverdeling is mogelijk, maar kan leiden tot hogere extra kosten en een langere aanlooptijd die nodig is om de regeling in gebruik te nemen. We streven naar regionale eenduidigheid vooral omdat dit overzichtelijker is voor woningzoekenden. Maatwerk zetten we als regio zo op dat gemeenten kunnen kiezen om een bepaald artikel wel of niet in de verordening op te nemen. De uiteindelijke verordening wordt door alle regio-gemeenteraden afzonderlijk vastgesteld.

Zienswijze / evaluatie huidige huisvestingsverordening

De basis voor de huidige verordening stamt uit 2015. Deze basis is bij de vernieuwing in 2019 behouden. De afgelopen jaren hebben we in de huisvestingsverordening verschillende regelingen toegevoegd. Hierdoor is de begrijpelijkheid en de leesbaarheid afgenomen en zijn meerdere regels onduidelijk of dubbelzinnig geworden. Het gevolg is dat de huidige 'constructie' eigenlijk niet meer geschikt is om op verder te bouwen. Een eerste conclusie is dat de structuur van de verordening toekomstbestendig moet worden.

In de afgelopen periode zijn diverse gesprekken gevoerd met betrokken partners (o.a. corporaties en zorginstellingen in de regio) ter evaluatie van de huidige huisvestingsverordening. Inhoudelijk is de algemene conclusie dat sturen nodig blijft en hier en daar zelfs aangescherpt dient te worden. Wel met daarbij de kanttekening dat het weinig zin heeft extra voorrangsregels toe te voegen. Daar zijn er al veel van en dit heeft tot gevolg dat vrijwel iedereen wel voldoet aan een voorrangsregel. Daarmee heeft

Oplegnotitie proces huisvestingsverordening 2023 en verder

Datum: 24 april 2023
Auteur: Günter Weber

uiteindelijk 'niemand' voorrang. Voor wie geen voorrang heeft, is verhuizen of toetreden tot de Dordtse woningmarkt zeer moeilijk. Dit vraagt om een gedegen plan voor het verbeteren van de doorstroming waarbij de verschillende voorrangsregels op elkaar zijn afgestemd, elkaar versterken en gericht zijn op het creëren van langere verhuisketens.

Onderbouwing belangrijk voor juridische houdbaarheid

In de afgelopen jaren is landelijk veel jurisprudentie opgebouwd over de huisvestingswet 2014 en de mogelijkheden en onmogelijkheden van een huisvestingsverordening. Het toepassen van reguleringen en de onderbouwing hiervan luistert nauw. Het is mogelijk voor derden om beroep en bezwaar aan te tekenen op de besluiten die voortkomen uit de vastgestelde huisvestingsverordening. Bij het onjuist toepassen of naleven van de huisvestingswet, kan (een deel van) de verordening buiten toepassing of zelfs onverbindend verklaard worden. Bij een nieuwe huisvestingsverordening zal de schaarste aan woningen opnieuw onderbouwd moeten worden om (een deel van) de woningvoorraad te mogen reguleren. Deze onderbouwing dient op een steeds lager abstractieniveau (wijk, woningtype etc.) te worden opgesteld om buiten toepassing- of onverbindendverklaring van delen van de verordening te voorkomen. Daarom zijn we op dit moment bezig met een uitgebreide onderbouwing op zowel schaarste (woonruimteverdeling) als ook leefbaarheid (voorraadbeheer, omzetten en splitsen).

Nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2023

Bij de nieuwe huisvestingsverordening die per 1 juli 2023 in werking moet treden, wordt vanwege bovenstaande onderbouwing de basis op orde gemaakt. De focus ligt op de juridische houdbaarheid, onderbouwing en structuur van de verordening. Zo zorgen we dat we de komende vier jaar een stevige basis hebben om huidige en nieuwe regels goed toe te kunnen passen. We verbeteren onze weerbaarheid tegen beroep- en bezwaarprocedures. Ook zorgen we voor een uitgebreide en duidelijke toelichting gericht op zowel inwoners als professionals.

Groeimodel voor wijzigingen 2024

Zorgvuldigheid gaat boven snelheid. Het is noodzakelijk dat de basis op orde is zodat we daarna nieuwe regels kunnen gaan toevoegen. We nemen de gemeenteraad al vroegtijdig mee in de mogelijkheden en de te maken keuzes voor de nieuwe regels. Het toevoegen van nieuwe regels is op dit moment veelal afhankelijk van wijzigingen in landelijke wetgeving. Zo wordt de Huisvestingswet aangepast en komt er een nieuwe wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Beide wetten worden in de loop van 2023 ingevoerd, waardoor het niet mogelijk is om al voor 1 juli 2023 de nieuwe wetswijzigingen mee te nemen in de herziening van de huisvestingsverordening. We nemen nu wel een aantal 'quick wins' mee die relatief makkelijk zijn in te voeren, effect hebben en weinig aanpassing in systemen en dergelijke vergen. De huisvestingsverordening moet vóór 1 juli 2023 zijn aangepast en vastgesteld.

Onderwerpenplanning

In de tabel hieronder staat een overzicht van de onderwerpen die we de afgelopen jaren geïmplementeerd hebben (reeds geïmplementeerd), de onderwerpen die voor de herziening in 2023 gepland staan (2023 basis op orde) en de onderwerpen die we mogelijk willen inpassen in het groeimodel (2024 groeimodel).

Reeds geïmplementeerd in vorige versie	2023 basis op orde	2024 groeimodel (opties om te implementeren)	
		Wijziging beleidsregels collegebevoegdheid	Wijziging verordening raadsbevoegdheid
Vorrangsregeling (hoofdstuk 2)	Vorrangsregeling aangescherpt en regionaal vastgesteld Planning 1 ^e helft 2023	Vorrang beroepsgroepen (sociale huur, goedkope koop, middenhuur)	Uitwerken wetswijzigingen lokale voorrang: Voorrang binnen eigen wijk voor specifieke doelgroepen (zoals senioren)

Oplegnotitie proces huisvestingsverordening 2023 en verder

Datum: 24 april 2023

Auteur: Günter Weber

Wbmgp (Rotterdamwet) artikel 10 (screening huurders) (artikelen 2.5. en 2.6)	Technische en juridische aanpassingen huisvestingsverordening en beleidsregels <i>Planning 1^e helft 2023</i>	Verruiming hospitairegeling: mogelijkheid extra kamer te verhuren voor eigenaar-bewoners	Voorrang beroepsgroepen, heroverwegen welke beroepsgroepen voorrang moeten krijgen.
Opkoopbescherming (hoofdstuk 3A)	Beleidsregels 'omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte' en 'woonwagenstandplaatsen' aangepast		Versoepelen regelgeving 'verlaten instelling' (voorrangsregeling)
			Verwerken wetswijzigingen en vertalen naar huisvestingsverordening: <ul style="list-style-type: none">• Wet versterking regie op de volkshuisvesting• Wet goed verhuurderschap• Invoering Nieuwe Omgevingswet

Tot slot

De regulering van de woningmarkt met het instrument huisvestingsverordening is complex. We informeren de raad zo duidelijk en compleet mogelijk gedurende het proces van stapsgewijze aanpassing. Indien gewenst kunnen het proces en de inhoud nader toegelicht worden in een technische sessie.