

Besluitvormende bijeenkomst Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 8 juni 2023
Zaaknummer: 2023-0044636

Huisvestingsverordening 2023

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Betrokken portefeuillehouder(s): Jaco van Erk;

Wettelijke basis (aanvullend)

Paragraaf 3 en artikel 12 Huisvestingswet 2014 en artikel 149 Gemeentewet.

Fatale termijn:

De vigerende huisvestingsverordening vervalt van rechtswege per 1 juli 2023. Dit betekent dat de gemeenteraad voor die datum een nieuwe huisvestingsverordening moet hebben vastgesteld.

Gevraagd besluit

1. De huisvestingsverordening Papendrecht 2023 vast te stellen.

Inhoud

Inleiding

Conform de huisvestingswet 2014 kan de gemeente in een huisvestingsverordening regels stellen aan de woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad. De vigerende huisvestingsverordening Papendrecht 2019 vervalt op 1 juli 2023 van rechtswege. De maximale wettelijke geldigheidsduur van vier jaar is dan verstreken. De huisvestingsverordening kent een regionaal deel met een regionaal afgestemde voorrangregeling. De voorrangregeling is bedoeld voor woningzoekenden die door omstandigheden, die hen niet kunnen worden aangerekend, met spoed een sociale huurwoning nodig hebben. Waar andere vormen van ingrijpen in de woonruimteverdeling wettelijk alleen zijn toegestaan als er aantoonbaar sprake is van schaarste aan goedkope woningen, is dit voor het vaststellen van een voorrangregeling geen vereiste. Binnen de Drechtsteden is afgesproken dat de regiogemeenten een (grotendeels) gelijklopende voorrangregeling per 1 juli 2023 in hun huisvestingsverordening opnemen en aan de gemeenteraad van de betreffende gemeente voorleggen. Naast dit regionale deel kan de gemeente lokale regelgeving opnemen. Voor Papendrecht wordt in dit kader voorgesteld om regels rondom de sinds 1 januari 2022 toegestane opkoopbescherming op te nemen.

Beoogd effect

Beoogd effect

1. Komen tot een regionaal afgestemde en geactualiseerde voorrangregeling die inzichtelijk maakt wanneer een woningzoekende in aanmerking kan komen of afgewezen kan worden voor een voorrangverklaring.
2. Door invoering van de opkoopbescherming levert de gemeente een bijdrage aan het beschikbaar houden van schaarse koopwoningen tot de NHG grens voor eigenaar bewoners die ook in de woning willen gaan wonen.

Argumenten

1.1 De maximale geldigheidsduur loopt af.

De vigerende huisvestingsverordening 2019 vervalt van rechtswege per 1 juli 2023. De maximaal toegestane wettelijke geldigheidsduur verloopt dan. Indien het niet (tijdig) lukt om een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen, verliezen de huidige toewijzingsregels in de Drechtsteden hun

werkingskracht. Dit schept grote onduidelijkheid voor woningzoekenden en woningcorporaties in de regio. In het uiterste geval vallen we dan terug op het recht van vrije vestiging, hetgeen een ongewenste situatie oplevert. De concept huisvestingsverordening en de was/wordt-tabel zijn respectievelijk toegevoegd in bijlage 1 en 2.

1.2 De huisvestingsverordening is regionaal afgestemd.

De voorrangsregeling is bedoeld voor woningzoekenden die door omstandigheden, die hen niet kunnen worden aangerekend, met spoed een sociale huurwoning nodig hebben. De Drechtsteden vormen - met uitzondering van gemeente Hardinxveld-Giessendam - één samenhangende woningmarktregio. De paragraaf in de huisvestingsverordening die betrekking heeft op de woonruimteverdeling (in casu de voorrangsregeling) is derhalve regionaal afgestemd en nagenoeg gelijklopend.

1.3 Een uniforme voorrangsregeling schept duidelijkheid.

Door in alle gemeenten gelijktijdig een uniforme voorrangsregeling aan de gemeenteraad voor te leggen, zorgen we voor continuïteit en uniformiteit bij de uitvoering van de voorrangsregeling. Dit schept duidelijkheid voor de woningzoekende en woningcorporaties in de regio.

1.4 In het bestuursakkoord staat dat de gemeente niet bouwt voor beleggers.

Het bestuursakkoord 2022-2026 stelt dat de gemeente Papendrecht niet bouwt voor beleggers en speculanten. Door gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden rondom de opkoopbescherming levert de gemeente een bijdrage aan het beschikbaar houden van koopwoningen tot de NHG-grens voor de doelgroep die er ook zelf in gaat wonen. Door het opnemen van opkoopbescherming in de huisvestingsverordening sluit dit voorstel aan bij hetgeen in het bestuursakkoord is uitgesproken. Voor de onderbouwing over het invoeren van een gemeentebrede opkoopbescherming verwijzen wij naar de factsheet van het Onderzoekscentrum Drechtsteden (bijlage 3).

1.5 Het vaststellen van verordeningen is een raadsbevoegdheid.

Uw raad wordt voorgesteld de huisvestingsverordening 2023 voor gemeente Papendrecht vast te stellen. Het vaststellen van verordeningen is conform art. 149 Gemeentewet een bevoegdheid van de raad.

Kanttekeningen

1.1 Bij de invoering van de opkoopbescherming is een aantal kanttekeningen te plaatsen.

Ten eerste: opkoopbescherming vereist een vergunningstelsel inclusief handhaving. De overige regiogemeenten hebben dit belegd bij de OZHZ. De ambtelijke gedachtegang is voorlopig om dit in intern beheer te houden vanwege sturing en grip op het proces. Dit, alsook de koppeling met de legesverordening, moet echter nog nader worden uitgewerkt;

Ten tweede: het Onderzoekscentrum Drechtsteden heeft de opdracht om een actualisatie van de factsheet te maken die als bijlage is toegevoegd. Dit proces is in gang gezet en de verwachting is dat voor de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening er een actueel onderzoek ligt. Op het moment van indienen van dit raadsvoorstel moet evenwel gebruik worden gemaakt van het onderzoek uit 2022. De overige Drechtsteden-gemeenten die al opkoopbescherming hebben ingevoerd en dit opnieuw beogen, maken overigens ook gebruik van onderzoek uit 2022 omdat dit nog voldoende actueel wordt geacht;

Ten derde: uw raad heeft in 2020 regelgeving vastgesteld die verkamerde verhuur voor particulieren mogelijk maakt. In beginsel was dit bedoeld voor huisvesting van arbeidsmigranten. Deze regelgeving (reparatie Beheersverordening/APV) kan technisch gezien bestaan naast de opkoopbescherming. De gemeente kan in de huisvestingsverordening - naast de wettelijke uitzonderingsgevallen - extra uitzonderingen maken waarvoor een 'verhuurvergunning opkoopbescherming' mag worden verleend. Wij stellen in dit kader voor om een extra uitzonderingsbepaling op te nemen voor een verhuurvergunning opkoopbescherming. Tevens willen wij onderzoeken in hoeverre de quoteringsregels die verkamerde verhuur mogelijk maken aangepast cq. ingeperkt kunnen worden. Op die manier blijft de gemeente voorzien in de behoefte voor huisvesting van arbeidsmigranten, maar geven we tegelijkertijd gehoor aan recente geluiden van omwonenden.

1.2 Er is regionale discussie op een aantal onderdelen in de regionale voorrangsregeling

Hoewel er een regionaal afgestemde voorrangsregeling voorligt, blijft een aantal discussiepunten open staan die een vervolgtraject krijgt. Dit speelt met name bij het punt verlaten instellingen. Het doel van deze verordening was een beleidsarme wijziging door te voeren bij de gedeelde voorrangsregeling.

1.3 De verwachting is dat er nog nadere wetgeving op dit punt volgt.

Het Rijk is op meerdere fronten wetgeving aan het ontwikkelen op het gebied van de volkshuisvesting. Deze nieuwe wetgeving heeft mogelijk impact op de huisvestingsverordening. Dit nemen wij in een volgende herziening mee.

Financiën

In het voorstel voor de Perspectiefnota 2023 is opgenomen dat eventuele kosten naar aanleiding van (invoering van) de opkoopbescherming worden meegenomen in de reguliere P&C-cyclus.

Uitvoering

De verordening treedt in werking op de dag na publicatie.

Communicatie & participatie

De Huisvestingswet 2014 vereist dat gemeenten bij invoering cq. herziening van een huisvestingsverordening afstemmen met stakeholders. In dat kader hebben wij de concept verordening voorgelegd aan de woningcorporaties, de uitvoeringsorganisatie van de voorrangsregeling en de diverse lokale/regionale adviesraden.

Duurzaamheid & ecologie

Niet van toepassing.

ICT

Niet van toepassing.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. Bijlage 1 - concept Huisvestingsverordening 2023 gemeente Papendrecht tbv college 18 april 2023.docx
2. Bijlage 2 - was-wordt tabel Huisvestingsverordening 2023 gemeente Papendrecht tbv college 18 april 2023.docx
3. Bijlage 3 - Factsheet Opkoopbescherming OCD februari 2022 tbv college 18 april 2023.pdf