

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling Huisvestingsverordening 2019**
Steller/telnr. **Willem Schwertmann/ 48 07 Bijlagen 3**

Classificatie	Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie	R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA		

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Groningen vast te stellen en in werking te laten treden op 1 juli 2015.
- II. de wijziging bekend te maken op overheid.nl.
- III. de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Groningen vast te stellen en in werking te laten treden op 1 juli 2019;
- IV. dit besluit bekend te maken op overheid.nl.

Samenvatting

De huisvestingsverordening van de voormalige gemeente Groningen had een looptijd van 4 jaar en eindigt op 1 juli 2019. Voor die tijd moet er dus een beslissing worden genomen of er een nieuwe verordening moet worden vastgesteld. Uit onderzoek blijkt dat voor de bescherming van de goedkope woningvoorraad de regeling moet worden verlengd. Ook willen we het bestaande systeem van woningtoewijzing verlengen. In verband met de herindeling van de gemeenten Groningen, Haren en ten Boer dient er tevens geharmoniseerd te worden.

Voorliggende verordening is een geharmoniseerde regeling als bedoeld in de wet Arhi, voor het gehele grondgebied van de nieuwe gemeente Groningen. Harmonisering betekent evenwel niet automatisch dat in het gehele gebied eenzelfde beleid dient te gelden. Het voorstel is om de regelingen niet van toepassing te verklaren op het grondgebied van de voormalige gemeente Ten Boer en Haren. Uit onderzoek is gebleken dat daar voor de bescherming van de bestaande woningvoorraad en de woonruimteverdeling onvoldoende noodzaak is om de regelingen van toepassing te verklaren.

Naar aanleiding van een rechtszaak wordt de tekst van de oude verordening met terugwerkende kracht hersteld. De terminologie wordt aangepast op de wet. 'Omzetten' in plaats van 'onttrekken' bij het punt onzelfstandige woonruimte. Ook wordt er expliciet toegevoegd dat het naast het omzetten gaat om het 'omgezet houden' van een woning ten behoeve van onzelfstandige woonruimte.

B&W-besluit d.d.:

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Agendering collegevergadering	Datum	<input type="checkbox"/> Discussie <input type="checkbox"/> Conform		
		Gemeentesecretaris	Paraaf	Datum
Portefeuillehouder	Paraaf	Datum	Afgehandeld en naar archief	Paraaf Datum

Aanleiding en doel

Op 1 juli 2015 heeft de raad een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld. Dat was nodig vanwege de herziening van de Woningwet. De Huisvestingsverordening heeft een looptijd van maximaal vier jaar en dient daarna – op 1 juli 2019 - opnieuw te worden vastgesteld. Tegelijkertijd is er een harmonisatieopgave om de volkshuisvestingsverordeningen van de voormalige gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer uiterlijk 31 december 2021 te harmoniseren. De voormalige gemeenten Ten Boer en Haren beschikten echter niet over een Huisvestingsverordening. Doel van dit voorstel is om te komen tot een geharmoniseerde huisvestingsverordening per 1 juli 2019.

Ook is aan het voorstel een aanpassing van de oude verordening toegevoegd. Hierover vindt u meer informatie in een apart toegevoegde toelichting.

Kader

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015, vormt het kader voor de volkshuisvestingsverordening. De gemeente mag de verordening uitsluitend gebruiken om te sturen op de woningvoorraad en verdeling van de woningvoorraad dat schaars en goedkoop is. De invulling van de term goedkoop is voor woonruimteverdeling gekoppeld aan de sociale huurwoningen (max. huurprijs € 720,42 per maand) en voor bescherming van de woonruimtevoorraad heeft de wetgever de invulling van deze term aan de decentrale overheden overgelaten.

De Wet Algemene regels herindeling (Arhi) kent een overgangsregeling van twee jaar waarbinnen regelgeving van heringedeelde gemeenten dient te worden geharmoniseerd.

Mogelijke oplossingen

We stellen voor om per 1 juli 2019 de verordening vast te stellen. Dit is een harmonisatieverordening als bedoeld in de wet Arhi.

Aantoonbare schaarste

Een huisvestingsverordening kan en mag alleen worden vastgesteld met als doel schaarste te bestrijden die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. De gemeente moet elke vier jaar opnieuw aantonen dat daarvan 'daadwerkelijk sprake is. Die eis geldt dus ook voor de onderhavige verordening. We hebben onderzoek laten doen naar de schaarste en daaruit blijkt dat schaarste de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen.

De bijlage bij het raadsvoorstel bevat een nadere onderbouwing van de schaarste. Conclusies van het onderzoek dat daarvoor is uitgevoerd zijn:

- “Verdere omzetting van woningen naar kamerverhuur of kleine appartementen staat haaks op bovengenoemde grote inspanning om in de stedelijke vraag naar zelfstandig wonen te voorzien.
- Het omzetten van bestaande gezinswoningen naar kamers of kleine appartementen leidt direct tot een nog grotere druk op de markt voor zelfstandige woningen.
- Bovendien kan een teveel aan kamers of kleinere appartementen in een straat of buurt leiden tot aantasting van de leefbaarheid.
- De schaarste is het grootst in de vooroorlogse gebieden, maar omdat er een algehele overspannenheid is op de woningmarkt, is er ook in andere delen van de stad schaarste.

Een blijvende rem op omzetting naar kamers en splitsing van woningen is een logische maatregel gezien de verder opgelopen spanning op de woningmarkt voor zelfstandig wonen en gezien de reeds lopende initiatieven om alternatieven voor kamerverhuur te ontwikkelen (Bouwjong).”

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De voorgestelde aanpak is goed overleg met de meest betrokken corporaties – Woonborg en Wierden en Borgen - tot stand gekomen en gecommuniceerd met de in Groningen gevestigde corporaties.

Financiële consequenties

Niet van toepassing

Overige consequenties

Niet van toepassing

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

De navolgende corporaties zijn actief in de voormalige gemeenten Haren en ten Boer:

Corporatie	Aantal woningen 2018	
	Haren	Ten Boer
Woonborg	980	-
De Huismeesters	20	-
Lefier	20	1
Woonzorg Nederland	104	75
Nijestee	27	-
Wierden en Borgen	-	401
Totaal	1151	477

De Huismeesters, Lefier en Woonzorg Nederland bieden tevens woningen in de stad Groningen aan en ze zijn derhalve bekend met de huisvestingsverordening en de toewijzingssystematiek. Hetzelfde geldt voor Wierden en Borgen voor zover het woningen in de stad Groningen betreft.

Woningcorporatie Woonborg heeft zowel in Groningen (d.w.z. in Haren, Glimmen, Noordlaren en Onnen) als in de gemeenten Tynaarlo, Noordenveld en Hunze en Aa's woningvoorraad. Vraag en aanbod van sociale huurwoningen van Woonborg ontmoeten elkaar op de website *Drenthe Huurt*. *Drenthe huurt* is een samenwerkingsverband van zeven Drentse woningcorporaties, w.o. Woonborg. De betrokken corporaties van *Drenthe Huurt*, waaronder Woonborg, hebben medio 2018 een gezamenlijke woonruimteverdelings-beleid afgesproken.

Omdat in Haren en Ten Boer van aantoonbare schaarste geen sprake was, is in de gemeenten Haren en Ten Boer in het verleden geen huisvestingsverordening vastgesteld: woningtoewijzing en de toewijzing aan bijzondere doelgroepen vond plaats op grond van de toewijzingssystematiek van Woonborg / Wierden en Borgen zelf. Tussen de bestuurders vond regelmatig overleg plaats over de toewijzingssystematiek, urgentieproblematiek, wachttijden etc. Indien nodig werd bijgestuurd. Wachttijden waren over het algemeen acceptabel, de lokale urgentieproblematiek gering.

Om deze reden kunnen deze gebieden in de Huisvestingsverordening worden uitgezonderd. Dit doen we door de Huisvestingsverordening voor de gehele gemeente Groningen vast te stellen, waarbij in de verordening de regeling voor de gebieden van de voormalige gemeenten Haren en ten Boer niet van toepassing wordt verklaard.

E.e.a. betekent dat voor woningen van Woonborg en Wierden en Borgen in het gebied van de voormalige gemeenten Haren en Ten Boer voor een aantal aspecten andere toewijzingsregels gelden dan voor de overige corporaties in Groningen. Dat verschil is naar ons idee echter acceptabel en gerechtvaardigd, voor de huurders van Woonborg en Wierden en Borgen verandert er niets.

In de voorliggende Huisvestingsverordening 2019 zijn enkele andere bepalingen opgenomen dan in de Huisvestingsverordening 2015 van de voormalige gemeente Groningen. De aanpassingen in deze geharmoniseerde Huisvestingsverordening hebben met name betrekking op:

- De gewijzigde naam van een corporatie;
- Het werkingsgebied van de verordening;
- de toevoeging van (woon) schepen om ongewenste kamerverhuur ook op woonschepen te voorkomen.

Onder voorbehoud van vaststelling van de nieuwe verordening hebben wij de bijgevoegde Beleidsregels onttrekkingsvergunningen woningvorming 2019 vastgesteld en de Beleidsregels onttrekkingsvergunningen woningvorming 2015 ingetrokken. De nieuwe beleidsregels zijn ten opzichte van die van 2015 inhoudelijk of beleidsmatige niet gewijzigd.

Publiciteit

Publicatie van het raadsbesluit op overheid.nl

Vervolg

We blijven in gesprek met de betrokken corporaties en hun huurders over het systeem van verdeling en toewijzing van huurwoningen. Daarbij zullen we ook de Woonvisie die nu in voorbereiding is betrekken.

Ter uitvoering van de overgangsregeling voor schepen met kamerverhuur die onder de onttrekkingsvergunningplicht gaan vallen gaan we de eigenaren van de schepen die het betreft schriftelijk informeren. Indien nodig zal er nog een algemene oproep worden gepubliceerd. Deze actie zal erg beperkt zijn omdat de meeste schepen met meerdere huishoudens appartementsgewijs worden bewoond. Dit valt niet onder de onttrekkingsvergunning maar onder de woningvormingsvergunning. Hiervoor geldt geen terugwerkende kracht.

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing