

Raadsvoorstel



Onderwerp **Huisvestingsverordening 2021**
Steller/telnr. E. Bennen / B. Zuur Bijlagen 2

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------|
| Classificatie | Openbaar | |
| | <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk | |
| Portefeuillehouder | van der Schaaf | Raadscommissie |
| Langetermijn agenda (LTA) Raad | LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand mei Jaar 2021 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA | |

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de Huisvestingsverordening 2021 gemeente Groningen vast te stellen en in werking te laten treden op 1 september 2021;
- II. de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Groningen per 1 september 2021 in te trekken;
- III. dit besluit bekend te maken op overheid.nl.

Samenvatting

Met de huisvestingsverordening kunnen we sturen op de woningvoorraad en de verdeling van de woningvoorraad. Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. De huisvestingsverordening van 2019 was alleen van toepassing op de stad Groningen. In deze nieuwe huisvestingsverordening 2021 leggen we het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van sociale huurwoningen voor de gehele nieuwe gemeente Groningen vast. Uit onderzoek blijkt ook dat voor de bescherming van de schaarse woningvoorraad de regelingen rondom woningomzetting- en vorming moeten worden verlengd en uitgebreid. De voormalige gemeente Haren valt nu ook onder de regelingen rondom woningomzetting- en vorming van deze huisvestingsverordening. Tijdens een beeldvormende sessie (november 2020) is het woonruimteverdeelsysteem door uw raad overwegend positief ontvangen.

B&W-besluit d.d.: 20-04-2021

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In 2019 is de huisvestingsverordening voor de gehele gemeente Groningen vastgesteld, waarbij in de verordening de regelingen voor de gebieden van de voormalige gemeenten Haren en ten Boer niet van toepassing zijn verklaard. Ondertussen hebben we gewerkt aan een gezamenlijk woonruimteverdeelbeleid van sociale huurwoningen voor de gehele gemeente Groningen. Dit gezamenlijk woonruimteverdeelbeleid leggen we vast in deze verordening. Ook nemen we de motie individueel huurcontract mee in deze huisvestingsverordening.

Kader

De Huisvestingswet 2014, in werking getreden per 1 januari 2015, vormt het kader voor de volkshuisvestingsverordening. Artikel 2 van de Huisvestingswet geeft gemeenten de bevoegdheid om via een huisvestingsverordening onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden.

Argumenten en afwegingen

Woningomzetting en -vorming

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 daar sprake van is. 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 op de woningmarkt en de noodzaak voor gemeente om te sturen op een evenwichtige en eerlijke woningmarkt. De conclusies van het onderzoek dat daarvoor is uitgevoerd zijn:

- Verdere omzetting van woningen naar kamerverhuur of kleine appartementen staat haaks op de grote inspanning om in de stedelijke vraag naar wonen voor verschillende doelgroepen te voorzien.
- Het omzetten van bestaande gezinswoningen naar kamers of kleine appartementen leidt direct tot een nog grotere druk op de markt voor zelfstandige en betaalbare 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 het centrum en de oude wijken. Maar aangezien er een algehele overspanning is op de woningmarkt, richt de onderbouwing zich op de totale gemeente Groningen, minus het gedeelte dat tot 1 januari 2019 de zelfstandige gemeente Ten Boer vormde. Haren is wél meegenomen in deze onderbouwing. Hiertoe is besloten omdat de druk op de woningmarkt in en rondom Ten Boer niet zo groot is als in Groningen en Haren e.o.. Woningvorming en -omzetting vormen hier nu (nog) geen probleem en hoeven dus ook niet in de huisvestingsverordening beperkt te worden.
- Er is sprake van een snelle waardeinstijging in Stad en centrum Haren. De vierkantemeterwaarde loopt op in alle segmenten. Wie dus een woning zoekt in het hogere segment heeft het dus ook steeds moeilijker. Hiermee is deze verordening dan ook van toepassing op alle woningen ongeacht de woz-waarde.
- Woningomzetting en -vorming zorgen weliswaar voor extra woonruimtes voor bepaalde woningzoekenden, maar onttrekken ook woningen in een ander (schaars) segment aan de markt en zijn daarom ongewenst.

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.

Woonruimteverdeling sociale huur

De gezamenlijk opgestelde visie op woonruimteverdeling bestaat uit de volgende uitgangspunten: keuzevrijheid, evenredige slaagkansen, beweging op de woningmarkt, eerlijke verdeling van woongenot en transparantie. Op basis van deze visie zijn de beleidsregels rondom woonruimteverdeling en urgentiebeleid verder uitgewerkt. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige woonruimteverdeelsysteem in de stad Groningen geven we hieronder weer.

- Een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de gehele gemeente

Vanaf 1 september 2021 worden alle sociale huurwoningen die vrij komen in de gemeente Groningen geplaatst op 1 aanbodsysteem (Woningnet). Hier kunnen alle woningzoekenden van de voormalige gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen reageren op vrijkomend aanbod.

- Correctieregeling voor huidige huurders en woningzoekenden in Ten Boer

De inschrijftijden van woningzoekenden van de drie voormalige gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen verschillen. Uitgangspunt bij de samenvoeging van de drie gebieden was dat woningzoekenden niet benadeeld worden, ofwel met een gelijke uitgangspunt starten. Uit onderzoek van een extern adviesbureau komt het advies om een correctieregeling in te stellen voor woningzoekenden van Wierden en Borgen in de voormalige gemeente Ten Boer. De reden hiervoor is het grote verschil in inschrijftijd daar, in vergelijking met de voormalige gemeenten Groningen en Haren. Woningzoekenden van Wierden en Borgen ingeschreven voor 1 september 2021 als woningzoekende in WoningNetBovenGroningen krijgen daarom bij reactie op een woning in de voormalige gemeente Ten Boer een gecorrigeerde inschrijftijd van 5 jaar extra.

- Afschaffen woonduurpunten

De huidige woonduurregeling houdt in dat huurders van een corporatiewoning bij inschrijving op WoningNet extra (fictieve) inschrijftijd krijgen ten opzichte van woningzoekenden die niet in een corporatiewoning wonen. Het doel van woonduurpuntenregeling was om doorstroming van zittende huurders te bevorderen. Echter in de praktijk wordt dit doel onvoldoende behaald. Daarnaast lopen de verschillen in slaagkansen tussen huurders van een corporatiewoning en woningzoekenden nog niet woonachtig in een corporatiewoning steeds verder op. Dit heeft een negatieve invloed op het toewerken naar evenredige slaagkansen voor de verschillende groepen woningzoekenden. Ook kennen de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren geen woonduurregeling.

We hebben daarom gezamenlijk besloten om de woonduurregeling af te schaffen onder voorbehoud van een passende overgangsregeling voor huidige huurders van een corporatiewoning. Alle zittende huurders van een corporatiewoning kunnen tot 1 september 2022 met terugwerkende kracht woonduurpunten activeren. Dit geldt ook voor de huurders van Wierden en Borgen en Woonborg. Na 5 jaar vervallen de extra opbouwde woonduurpunten en gaat voor alle woningzoekenden (ook zittende huurders) de werkelijke inschrijfdatum gelden. Het termijn van 5 jaar om de opgebouwde woonduurpunten nog te verzilveren is gebaseerd op de gemiddelde wachttijd van woningzoekenden in de gemeente Groningen (2019).

- Loting

Het uitgangspunt is en blijft dat vrijkomende woningen aangeboden worden via het woonruimteverdeelsysteem WoningNet. In een aantal situaties kan hiervan afgeweken worden en kan de corporatie de woning op een andere manier aanbieden. Deze uitzonderingen betreffen woningen die via WoningNet 5 keer zijn afgewezen, in het geval van nieuwbouw en in bijzondere omstandigheden. Bijzondere omstandigheden zijn bijvoorbeeld wanneer er ernstige overlast heeft gespeeld. In 2019 werd 12% van alle woningen in de voormalig gemeente Groningen niet via WoningNet toegewezen, maar is de woning op een andere manier aangeboden. Wanneer de woning niet via WoningNet wordt aangeboden kan de corporatie er voor kiezen om de woning te bemiddelen of via direct te huur aan te bieden. Aan deze opties willen we het instrument loting toevoegen.

Het instrument loting zien we als positieve en aanvullende mogelijkheid om starters en spoedzoekers op de woningmarkt meer kans te bieden vanuit het uitgangspunt evenredige slaagkansen en een eerlijke verdeling van woningen. Gezien de huidige zoektijd is het onmogelijk voor starters die bijvoorbeeld voor werk naar Groningen komen of met spoed een woning nodig hebben om kans te hebben op een sociale huurwoning. Zoals ook eerder aangegeven lopen ook de verschillen in slaagkansen tussen huurders van een corporatiewoning en woningzoekenden nog niet woonachtig in een corporatiewoning steeds verder op. Het instrument loting kan voor een kleine groep starters hier ruimte in bieden. Landelijk wordt het instrument loting ook ingezet. In een aantal steden zijn hier goede ervaringen mee en zien ze dat het instrument loting een positief effect kan hebben voor starters.

Het is aan de corporatie de keuze wanneer en of ze het instrument loting inzetten. In geval van bijzondere omstandigheden lijkt het voor de hand om er geen gebruik van te maken en juist te bemiddelen. Woningen die 5 keer zijn afgewezen kunnen wel goed via loting worden aangeboden, waarmee het instrument loting het woonruimteverdeelsysteem voor starters en spoedzoekers op de woningmarkt iets eerlijker maakt. We verwachten dat we eerst minimaal een jaar moeten werken met het instrument loting om uit de monitoring bruikbare informatie te krijgen over het effect ervan.

- Specifieke volgordebepaling bij gezinnen

In 2018 en 2019 is gestart met een aantal experimenten om meer balans te krijgen in de zoektijd voor verschillende doelgroepen. Het experiment om de slaagkans voor gezinnen te verbeteren was hier onderdeel van. In dit experiment zijn gezinswoningen (minimaal 3 slaapkamers en oppervlakte > 70m²) gelabeld. Reguliere éénpersoonshuishoudens konden niet reageren op deze gelabelde woningen. De uitkomst van het experiment was dat het een positief effect had

voor de doelgroep gezinnen, terwijl we weinig nadelige effecten voor andere doelgroepen zien. We zagen alleen wel in het experiment dat veel alleenstaande (wijkvernieuwings)urgente nog wel in gezinswoningen zijn geplaatst. Gezien de positieve uitkomsten van het experiment is deze regeling/volgordebepaling onderdeel geworden van het woonruimteverdeelbeleid. Ook is ervoor gekozen om gezinnen zonder urgentie voorrang te geven op eenpersoonshuishoudens met urgentie. Op deze manier willen het aanbod van schaarse gezinswoningen zo goed mogelijk matchen met de vraag.

Motie individueel huurcontract

Uw Raad heeft gevraagd om een plan uit te werken voor de invoering van het individueel huurcontract. In de woonvisie hebben we u geïnformeerd dat de enige mogelijkheid om grip te krijgen op de situatie is om het op te nemen in de huisvestingsverordening. We hebben daarom onder artikel 22 (voorwaarden en voorschriften) het volgende opgenomen in deze huisvestingsverordening: elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één huishouden bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder. Deze verplichting kan echter alleen worden opgenomen bij *nieuwe* vergunningen voor kamerverhuur. Die verlenen we op dit moment niet meer. Het is wel een belangrijk signaal richting verhuurders dat wij collectieve huurcontracten ongewenst achten.

Toeristische verhuur

Op 1 januari 2021 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur. In de Wet nieuwe toeristische verhuur van woonruimte staan nieuwe regels voor vakantieverhuur (verhuur aan toeristen). Deze wetwijziging geeft gemeenten meer mogelijkheden om vakantieverhuur te handhaven en indien noodzakelijk de neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte te kunnen voorkomen of beperken. Dit sluit voor een belangrijk deel aan bij de uitgangspunten uit het Kaderdocument. Vanuit de VNG en de gemeente Amsterdam wordt er op dit moment gewerkt aan (voorbeeld) modellen/systemen om de regels en de instrumenten te kunnen verankeren. We sluiten hierbij aan en op basis hiervan gaan we beleidsregels voor de toeristische verhuur opstellen. Deze beleidsregels willen we begin volgend jaar toevoegen en verankeren in de huisvestingsverordening.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In samenwerking met de woningcorporaties en huurdersorganisaties is een intensief participatieproces doorlopen rondom het onderwerp woonruimteverdeling. We hebben waardering voor het doorlopen proces en de inzet van corporaties en huurdersorganisaties, zeker gezien de complexe opgave. De huurdersorganisaties zijn betrokken bij het opstellen van de visie op woonruimteverdeling, de beleidsregels en de overgangsregelingen. Daarnaast hebben de woningcorporaties voor vaststelling van de visie op woonruimteverdeling, de beleidsregels (spelregels) en de overgangsregelingen steeds formeel advies gevraagd aan de huurdersorganisaties. Er is vanuit huurdersorganisaties positief gereageerd op het proces en het uitgewerkte beleid.

Tijdens een beeldvormende sessie op 25 november 2020 bent u als raad geïnformeerd over de visie op woonruimteverdeling en de hieruit voortkomende wijzigingen in de beleidsregels.

Voor de regelingen rondom de woningomzettingen- en woningvorming heeft geen aparte participatie plaatsgevonden aangezien het een voortzetting is van de huidige regelingen in de huisvestingsverordening.

Financiële consequenties

Niet van toepassing

Overige consequenties

Niet van toepassing

Vervolg

- Publicatie van het besluit op overheid.nl
- Communicatie richting huidige huurders en woningzoekenden van de corporaties over wijzigingen in het woonruimteverdeelbeleid en urgentiebeleid. De livegang van het woonruimteverdeelsysteem (Woningnet) staat gepland op 1 september 2021.

Lange Termijn Agenda

Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.