

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Osman Suna

Zaaknummer:

764349

Onderwerp:

Huisvestingsverordening gemeente Soest 2025-1

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Uiterste datum geheimhouding: 22-04-2025

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Huisvestingsverordening gemeente Soest 2025-1 vast te stellen
2. De Huisvestingsverordening gemeente Soest 2025 in te trekken gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Soest 2025-1.



Samenvatting

De huidige huisvestingsverordening eindigt van rechtswege op 31 december 2025. Op 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 (hierna Huisvestingswet) gewijzigd. Met deze wijzigingen in de wet ontstaan er meer mogelijkheden voor gemeenten om via de Huisvestingsverordening te sturen op de woningmarkt. Regionaal is er een huisvestingsverordening opgesteld, zodat de schaarste woningen zorgvuldig en op basis van objectieve criteria verdeeld worden onder de woningzoekenden. Deze verordening (zie bijlage 1) wordt nu aan uw raad ter besluitvorming aangeboden zodat tijdig een actuele verordening in werking kan treden.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op grond van de Huisvestingswet de bevoegdheid om eens in de vier jaar een huisvestingsverordening vast te stellen. De Huisvestingsverordening bevat de lokale regels voor de verdeling van woonruimte, zoals criteria voor woningtoewijzing en urgentieregels. De laatste Huisvestingsverordening is in 2021 door de raad vastgesteld en geldt door de recente verlenging tot 31 december 2025.

Op 1 januari 2024 is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd. De gewijzigde wet geeft de gemeente betere mogelijkheden voor woonruimteverdeling. Daarnaast leidt het wetsvoorstel Wet versterking regie op de volkshuisvesting tot meer standaardisatie van woonruimteverdeelregels en meer verplichte samenwerking op regionaal niveau. Het wetsvoorstel koerst op een regionale aanpak van de huisvesting van aandachtsgroepen. Deze ontwikkelingen hebben regionaal de vraag opgeroepen of de woonruimteverdeeldregio Amersfoort (regio Eemvallei) er niet verstandig aan doet om te werken aan een gezamenlijke standaard verordeningstekst, die iedere gemeente als 'basis' hanteert voor de eigen lokale huisvestingsverordening.

Onder begeleiding van adviesbureau RIGO is in 2024-2025 door gemeenten en corporaties, in opdracht van regio Amersfoort, gewerkt aan een regionale modelverordening. Deze verordening is een model waarbij een deel van de artikelen optioneel zijn en er ruimte is voor het toepassen van de lokale kleur. De model verordeningstekst is helemaal in lijn met de recente wetgeving, zoals het verruimen van met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden met lokale binding. Hierbij zijn bepalingen uit het wetsvoorstel Wet versterking regie op de volkshuisvesting (hierna Wvrv) verwerkt in de tekst. Omdat de huisvestingsverordening en de toelichting op de verordening (beiden Bijlage A) in opmaak en tekst anders zijn dan de huidige verordening, is er geen was-woordt tabel gemaakt. In plaats daarvan staan de belangrijkste wijzigingen en de toelichting daarop verder uitgelegd in de memo (bijlage B).

De regionaal afgestemde model-huisvestingsverordening maakt dat de regels die in de regio gelden op het gebied van woonruimteverdeling (grotendeels) gelijk zijn. Een woningmarkt heeft een regionale dynamiek en veel woningzoekenden zoeken niet enkel in één gemeente maar in de gehele regio. Daarnaast beslaat het werkgebied van meerdere woningcorporaties die

actief zijn in de regio, meerdere gemeenten. Afgestemde regels in de woonruimteverdeling zorgen voor meer eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden en een eenvoudigere uitvoering door verhuurders en verkopers.

Voordat de verordening aangeboden kan worden aan de gemeenteraad, is het college verplicht om eerst advies in te winnen bij Gedeputeerde Staten (hierna: GS). Deze adviesaanvraag bij GS is door de regiogemeenten gezamenlijk gedaan, op basis van de concept huisvestingsverordening. Op 4 maart 2025 is het advies (bijlage C) van GS ontvangen. Dit advies heeft niet geleid tot aanpassingen in de verordeningstekst. Suggesties worden meegenomen in de regionale samenwerkingsoverleggen. Eind april wordt er een gezamenlijke reactie gestuurd (bijlage D).

Overigens is de regionale samenwerking niet geheel nieuw want de regiogemeenten werken al jaren toe naar een transparante woonruimteverdeling binnen de regio, een gelijk speelveld voor alle woningzoekenden. In het bestuurlijk overleg wonen van 13 december 2024 is besloten dat de 8 gemeenten zoveel mogelijk dezelfde verordening tekst voorleggen aan hun raad. Daarnaast is afgesproken dat alle gemeenten streven naar een inwerkingtreding van de nieuwe verordening per 1 juli 2025.

Beoogd resultaat

Het evenwichtig en transparant verdelen van schaarse woonruimte in onze gemeente. De schaarste blijkt uit de schaarsteanalyses (Bijlage 1 voor huur) en de toelichting op de verordening (voor koop en (woonwagen)standplaatsen). De Huisvestingsverordening is bedoeld om de schaarste in de sociale huisvesting, (woonwagen)standplaatsen en nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 zo goed mogelijk te verdelen. Zodat woningzoekenden met lage inkomens en/of een bepaalde kwetsbaarheid ook toegang krijgen tot passende woonruimte of een standplaats.

Argumenten

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening zijn:

1. Een nieuwe verordening zodat wordt aangesloten bij de regionale modelverordening;
2. Invoeren vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000,-;
3. Urgentie voor vrijwilligers van de brandweer;
4. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding aan de gemeente wordt uitgebreid naar maximaal 50% (conform de per 1 januari 2024 gewijzigde Huisvestingswet 2014);
5. Vaststellen van regels voor verdeling (woonwagen)standplaatsen en deze opnemen in de verordening.

1.1 De Huisvestingsverordening is in zijn geheel vernieuwd en aangepast aan de huidige wetgeving.

De huidige verordening stamt uit 2021 en geldt (na de recente verlenging) tot 31 december 2025. Voor die tijd dient de raad een nieuwe verordening vast te stellen over het toewijzen van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor

woningzoekenden.

De gemeente Soest maakt deel uit van de woningmarktregio Eemvallei. Gezamenlijk met de gemeenten in deze regio is een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld, zodat de regels voor woningenzoekenden in deze gemeenten zoveel mogelijk gelijk zijn. Er is ook rekening gehouden met voorgenomen wetwijzigingen, zodat die eenvoudig in de structuur van de verordening ingepast kunnen worden.

1.2 De vergunningplicht zorgt ervoor dat schaarse nieuwbouw koopwoningen terecht komen bij de inkomensgroep die we met dit aanbod willen bedienen.

Het toevoegen van betaalbare woningen is wenselijk/noodzakelijk om de doorstroming bij sociale huurwoningen te bevorderen. Het kopen van een woning zet namelijk meerdere verhuisbewegingen in gang en hierdoor wordt dus de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Daarnaast biedt het bewoners met een lager inkomen de kans om een betaalbare woning te kunnen kopen. De gewijzigde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een vergunningplicht in te voeren voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000,-. Dit is een vergunningplicht zoals ook geldt voor sociale huur.

1.3 Het opnemen van vitale beroepsgroepen helpt organisaties met een maatschappelijk belang in het faciliteren van huisvesting in de directe omgeving.

Sinds 1 januari 2024 is expliciet in de wettelijke bepalingen van de Huisvestingswet geregeld dat aan vitale beroepen voorrang kan worden verleend. Indien de gemeente gebruik wil maken van deze bepaling, moet onderbouwd worden waarom een beroep van vitaal belang is voor de gemeente en dient te worden aangetoond dat er een tekort is in het aangewezen beroep. We kiezen ervoor om in de huisvestingsverordening geen voorrang op te nemen voor vitale beroepen.

Wel kiest de gemeente ervoor om urgentie te verstrekken aan de groep woningzoekenden, die werkzaam is bij de brandweer. We merken dat het vooral voor vrijwilligers in deze sector bijzonder moeilijk is om zich te vestigen binnen onze gemeente. Indien deze doelgroep verhuist naar een andere gemeente, verliezen we deze vrijwilligers omdat ze bij een oproep niet meer tijdig op de kazerne kunnen zijn. De onderbouwing is opgenomen in de memo.

1.4 De gemeente wil woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding meer kansen bieden door voorrang te verlenen.

Met de wijziging van de Huisvestingswet is door de wetgever meer ruimte gegeven aan gemeenten voor lokale voorrang ten opzichte van regionale voorrang. De totale ruimte voor het verlenen van voorrang wordt hiermee verhoogd van 25 naar 50%. Door het opnemen van de maximale lokale voorrang bieden wij lokale woningzoekenden meer kans bij het vinden van een woning.

1.5 De huisvestingsverordening regelt ook de verdeling van woonwagenstandplaatsen.

Tot op heden kent de gemeente Soest geen beleid met betrekking tot de verdeling van de woonwagenstandplaatsen. Wenselijk is om regels rondom de toewijzing van de standplaatsen op te nemen in de huisvestingsverordening. Nu geldt dat degene die het langst op de wachtlijst staat, als eerst in aanmerking komt. De gemeente Soest wil de traditie van de woonwagenbewoners in stand houden, bewoners of de familie van deze bewoners zouden hierbij voor moeten gaan ten opzicht van andere woningzoekenden. Deze volgorde bepaling is opgenomen in de verordening.

Kanttekeningen

1.1.a Het kan zijn dat er later dit jaar / begin volgend jaar wijzigingen moeten worden doorgevoerd.

In de concept verordening is voorgesorteerd op de Wvrv. De verwachting is dat de Wvrv op 1 januari 2026 ingaat. Het kan zijn dat er later nog tekstuele aanpassingen nodig zijn om de verordening goed te laten aansluiten op de nieuwe wet. Indien dit zo is, worden deze wijzigingen gezamenlijk met de regiogemeenten voorbereid.

1.1.b Verdelen, niet oplossen van schaarste.

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang krijgt, leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via een huisvestingsverordening geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste.

1.2 De vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen zorgt voor meer regeldruk.

Door het invoeren van een vergunningplicht zijn er voor beleggers en ontwikkelaars meer regels om aan te voldoen. De verwachting is echter dat ontwikkelaars hier relatief weinig last van krijgen omdat de koper zelf een huisvestingsvergunning bij de gemeente moet aanvragen. De ontwikkelaar krijgt dus niet direct een verplichting. Wel zullen ontwikkelaars in de praktijk controleren of de kandidaat-koper een vergunning heeft.

1.3 De beroepenvoorrang voor brandweervrijwilligers kan resulteren in meer verdringing.

Hierdoor kan het voor woningzoekenden zonder voorrang lastiger worden om aan een woning te komen dan nu al het geval is. Het is daarom belangrijk om deze nieuwe urgentiecategorie de komende jaren goed te monitoren.

1.4 Het invoeren van maatschappelijke binding kan resulteren in een beperkte verhuisbeweging.

Dit heeft effect op de vrijheid van vestiging en solidariteit.

1.5 De gemeenteraad heeft een amendement aangenomen waarin opgeroepen wordt tot 1 beleid voor de woonwagenstandplaatsen.

De gemeenteraad heeft in december 2024 een amendement aangenomen waarin het oproept om een beleid te maken waarin onder andere de regels voor de woonwagenstandplaatsen zijn opgenomen. Wij zijn reeds in 2024 gestart met het opstellen van de

nieuwe toewijzingsregels voor de woonwagenstandplaatsen. Voor de transparantie naar woningzoekenden is het opnemen van de toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen in de huisvestingsverordening de meest logische locatie. Het model huisvestingsverordening biedt hier ook de ruimte voor. In het nog op te stellen woonwagenbeleid zal verwezen worden naar de regels zoals opgenomen in de huisvestingsverordening.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koopwoningen

De kosten voor de handhaving zijn op dit moment niet in te schatten. We zullen dit monitoren en indien nodig bij de begrotingscyclus hier extra middelen voor aanvragen.

Overige kosten

De overige uitvoeringskosten (incl. de behandeling van urgentie en verstrekken van de huisvestingsvergunningen) betreffen regulier werk, dat deels wordt uitgevoerd door de gemeente en deels door in de gemeente actieve corporaties. In de gemeentelijk begroting en in de begroting van de corporaties is reeds rekening gehouden met de uitvoering van deze werkzaamheden.

Baten

Het voorstel tot invoering van een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen is nieuw. Het voorstel is om deze kosten door te berekenen aan de aanvrager. Voor de leges 2025 wordt aangesloten bij het algemene tarief dat opgenomen is in artikel 1.29 van de Verordening op de heffing en de invordering van leges Soest 2025 (€ 68,50), daar deze werkzaamheden vergelijkbaar met elkaar zijn. Vanaf de legesverordening 2026 zullen we deze vergunningsaanvragen afzonderlijk benoemen in onze legesverordening en de bijbehorende legestabel. De opbrengsten zullen beperkt zijn en worden verantwoord in de financiële rapportages.

Dekking

Zie onder kosten/baten.

De uitvoeringskosten van de verordening zijn reeds opgenomen in de begroting van de gemeente Soest.

Aanpak

De huisvestingsverordening treedt 6 weken na bekendmaking in werking. De verordening wordt uitgevoerd door de gezamenlijke woningcorporaties. De verordening vervalt na vier jaar opnieuw van rechtswege. Woningzoekenden worden geïnformeerd over de

nieuwe verordening via DAK regio Eemvallei (voorheen woningnet), de woningcorporaties en de gemeente.

Legesverordening

Bij een eerstvolgende wijziging van de Legesverordening gemeente Soest wordt de vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouwkooptoningen in de Tarieventabel opgenomen.

Communicatie

De nieuwe verordening zal worden gecommuniceerd via de gemeentelijke website en via DAK Eemvallei (Woningnet). Daarnaast wordt de verordening op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad van Soest (overheid.nl). Tevens worden de woningzoekenden geïnformeerd.

Ook wordt de nieuwe verordening gedeeld met de projectontwikkelaars, welke actief zijn in de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

De corporaties, huurdersbelangenorganisaties en regiogemeenten zijn betrokken geweest bij de voorgestelde aanpassing conform de uitgangspunten van de Huisvestingswet 2014. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafel van de regio Amersfoort. Daarnaast zijn de huurdersbelangenorganisaties regionaal uitgenodigd voor een presentatie over de regionale verordening, zie bijlage E.

Nieuw is ook dat door de aanpassing van de Huisvestingswet de provincie adviesrecht heeft gekregen op het vaststellen van de Huisvestingsverordening. De verordening is daarom voor advies voorgelegd aan Provinciale Staten. In de schriftelijke reactie van de Gedeputeerde Staten staat onder andere dat men tevreden is met de regionale afstemming die heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de regionale model huisvestingsverordening. Wel roept de Provincie op om de mogelijkheden voor voorrang aan woningzoekenden met lokale binding beperkt in te zetten en de balans te bewaken in het toegankelijk houden van de woningmarkt. De woningmarkt functioneert immers over bestuurlijke grenzen van gemeenten, regio's en provincies heen. Het advies van de gedeputeerde heeft niet geleid tot een aanpassing van de verordening. De gedeputeerde adviseert wel om de voorrangsregel beperkt toe te passen, Het advies en de regionale reactie daarop treft u aan in de bijlage C en D.

De concept huisvestingsverordening gemeente Soest 2025-1 is daarnaast op 10 april besproken tijdens het bestuurlijk overleg met de corporaties welke actief zijn in de gemeente Soest en hun huurdersbelangenorganisaties.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De raad is op grond van art. 147 en 149 Gemeentewet jo. art. 127 van de Grondwet bevoegd om de verordening vast te stellen. Op grond van art. 156 Gemeentewet kan de raad bevoegdheden overdragen aan het college ter nadere uitwerking van de

verordening.

Beleidsevaluatie

Bij het opstellen van de verordening is rekening gehouden met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Indien het uiteindelijke wetsvoorstel afwijkt van de huidige conceptversie, zal de verordening waar nodig worden aangepast en aangeboden worden aan de raad.

De raad zal na inwerkingtreding van de wet Versterking regie volkshuisvesting geïnformeerd worden over de mogelijke gevolgen van de wet op de verordening.

Referendum

Dit besluit is referendabel en daarmee treedt dit besluit niet eerder in werking dan zes weken nadat de Raad het besluit heeft genomen.

Ondertekening

Soest, 22-04-2025

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz