

## Toelichting op gemaakte wijzigingen Huisvestingsverordening Gemeente Montfoort

### Inleiding

In U10 verband is de huisvestingsverordening opgesteld en zijn de wijzigingen afgestemd. Hierin is een onderscheid te maken in wijzigingen die **gemeenten** kunnen doorvoeren, “de kan-bepalingen”, en de regionale wijzigingen die gezamenlijk doorgevoerd moeten worden om de eenduidigheid en werkbaarheid van de verordening te waarborgen. Elke gemeente maakt zijn eigen lokale keuze of zij de “**kan**” bepaling opnemen of niet.

### Kan bepaling – lokale wijziging van de verordening

#### 1. Vergunningplicht bij nieuwbouw koop en middenhuur

##### a. Vergunningplicht bij nieuwbouw koop (artikel 1 definitie, artikel 2 lid 2c, artikel 3 lid 1d en artikel 5 lid 2)

In de Huisvestingsverordening staan vooral regels voor de toewijzing van huurwoningen. Nu kunnen ook regels voor de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen met een v.o.n. prijs tot € 390.000 (betaalbare koopwoningen) worden gesteld; de bestaande koopvoorraad is uit het wetsvoorstel gehaald.

##### b. Vergunningplicht bij middenhuur (artikel 1 definitie, artikel 2 lid 2b, artikel 3 lid 1d en artikel 5 lid 1)

In 2019 heeft er een eerste wijziging opgetreden van de Huisvestingwet 2014 waardoor middenhuur ook opgenomen kon worden in de huisvestingsverordening. Er was toen geen aanleiding, omdat er nauwelijks sprake was van nieuwbouw in de gemeente Montfoort. Ook werd deze regeling nauwelijks in de regio toegepast. Nu dat er diverse projecten worden gerealiseerd in Montfoort is het wel nuttig om deze in de huisvestingsverordening op te nemen om zo ook op de toewijzing van deze woningen te kunnen sturen.

De maximale kooprijsgrens en de maximale middenhuurprijsgrens tot en met 186 WWS punten worden door de Minister vastgesteld en periodiek geïndexeerd. Het gaat om een maximale grens, een gemeente kan ook een lagere grens hanteren.

De Minister heeft deze prijsgrenzen aangewezen als betaalbaar. Betaalbare middenhuurwoningen en koopwoningen zijn schaars in de regio Utrecht, alsook in de gemeente Montfoort. Realisatie van deze woningen vraagt extra inzet van gemeenten en ontwikkelaars. Gemeenten kunnen nu een vergunningplicht instellen en eisen stellen aan de vergunningverlening, net als bij sociale huurwoningen. Met de vergunningplicht kunnen we beter borgen dat deze (schaarse) woningen bij de juiste doelgroep belanden.

### Toelichting

#### *Beter verdelen van betaalbare koop en middenhuur*

Om regels op te kunnen stellen in de huisvestingsverordening moet schaarste worden aangetoond. In diverse rapporten is de krapte op de woningmarkt aangetoond. In het woningbehoefte-onderzoek van de woonvisie 2019-2030 kwam duidelijk naar voren dat vooral aan de onderkant van de markt weinig keuzemogelijkheden zijn voor woningzoekenden. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze groep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen. Hetzelfde beeld wordt geschetst in Onderzoeksrapport Kwalitatieve woningmarktanalyse Companen juli 2020 en



De woondeal 2022-2030 benadrukt de krapte op de woningmarkt in de regio Utrecht, in feite op alle segmenten. Gezien het woningtekort wordt met de woondeal ingezet op 2/3 betaalbare woningen (sociale huur en middensegment).

In Montfoort is in de afgelopen periode niet veel bijgebouwd en de druk op de woningmarkt is alleen maar **toegenomen**. De gemiddelde WOZ waarde in Montfoort in 2024 is € 466.487 ( € 431.126 in 2023).

Dit geeft voldoende argumentatie om toewijzingsregels op te stellen voor deze betaalbare categorieën. Het realiseren van betaalbare woningen vraagt veel extra inspanning en daarom is het van belang dat ze dan ook bij de juiste inkomensgroepen terecht komen waarvoor we deze woningen bouwen.

#### *Nieuwbouw betaalbare koop en middenhuur zowel in de Doelgroepenverordening als de Huisvestingsverordening*

In de Doelgroepenverordening wordt tevens een koppeling gelegd tussen prijs en inkomen. Bij de doelgroepenverordening wordt toegezien op de bestemming van nieuwbouwwoningen in de sociale bouwcategorieën, maar regelt niet de toewijzing aan individuele woningzoekenden.

De Doelgroepenverordening stelt regels over de te realiseren woningen voor specifiek onderscheiden doelgroepen. Daarnaast draagt de doelgroepenverordening bij aan het structureel beschikbaar houden en stellen van betaalbare woningen aan de doelgroepen die dat nodig hebben.

De Huisvestingsverordening stelt regels aan de toewijzing van woningen aan individuele woningzoekenden. Door het toevoegen van de categorie middenhuur en betaalbare koop kan er met de huisvestingsverordening voorrang gegeven worden.

#### *Hoogte van prijsgrens betaalbare nieuwbouw koop en huishoudinkomen*

Er is gekozen om de koopprijsgrens te hanteren die maximaal mogelijk is vanuit de Huisvestingswet. De grens vanuit de doelgroepenverordening ligt lager, deze moeten nog worden geïndexeerd en zullen worden aangepast naar de betaalbaarheidsgrens die door het Rijk is gesteld. De koopprijsgrens wordt gekoppeld aan de norm van het NIBUD voor het inkomen en de daarbij maximale hypotheek. De VNG adviseert dit aangezien NIBUD inzicht heeft in het maximale leenvermogen

### **Kanttekening**

#### *Onderbouwing schaarste*

De onderbouwing van de schaarste is niet op basis van de meest **recente** data, maar gezien de beperkte toevoeging tot nu toe aan woningen en de huidige druk op de woningmarkt, kunnen we toch stellen dat er schaarste is. Wanneer er meer betaalbare woningen toegevoegd gaan worden, waar in de woondeal, Provincie en Rijk op inzetten, kan dit wijzigen. Een huisvestingsverordening heeft echter een looptijd van 4 jaar en projectontwikkeling kost tijd. Bij een nieuwe verordening moet opnieuw worden bekeken of er schaarste is.

#### *Veel regels maakt het niet altijd makkelijker*

De vergunningplicht is weer een extra regel voor ontwikkelaars en beleggers. Echter met de doelgroepenverordening is al een koppeling gemaakt met het huishoudinkomen, waardoor dit niet nieuw is. De koper moet de vergunning zelf aanvragen dus dit vergt niet iets extra's voor de ontwikkelaar. De krapte op de woningmarkt is groot waardoor de kans klein is dat de ontwikkelaar de woning geruime tijd moet aanbieden voordat er een kandidaat is.

#### *Vraagt capaciteit van de organisatie*

De afgifte van de huisvestingsvergunning vergt capaciteit. De inkomens moeten worden getoetst en de vergunning worden opgemaakt. Het is geen bestaande taak voor gemeenten en onze organisatie is hier zowel in aantal als in vaardigheid niet op ingericht. De afgifte van de huisvestingsvergunning voor woningen in de sociale huurprijs categorie worden door de woningbouwcorporatie gedaan. Het ligt niet in de verwachting dat de woningbouwcorporatie dit ook voor deze huisvestingsvergunningen wil doen. Gemeente Utrecht heeft deze afgifte van de huisvestingsvergunning bij het Vierde Huis belegd. Wellicht is dit ook een optie voor Montfoort. Hier zijn uiteraard kosten aan verbonden.



### *Monitoren van de Inkomensgrens*

Bij het AO van 6 juni 2024 is aangegeven dat het niet altijd mogelijk is om met het inkomen van de inkomensgrens een hypotheek te krijgen voor een betaalbare koopwoning. Daardoor is de artikelsgewijze toelichting toegevoegd waarbij B&W de mogelijkheid heeft om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt.

## **2. Voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding (artikel 25 lid 6)**

Met de aanpassing van de Huisvestingwet per 1 januari 2024, is het maximum lokaal voorrangpercentage van 25% losgelaten. Dit percentage valt nu samen met regionale binding waarvoor nu ook al 50% geldt. Met andere woorden, de 50% voorrang voor woningzoekenden met binding geldt voor zowel woningzoekenden mét regionale óf lokale binding.

Daarnaast geldt de 50% maximale ruimte voor voorrang per categorie; sociale huur, middenhuur of koop.

### **Toelichting**

#### *Voldoen aan de wens van de raad om lokaal toe te wijzen*

Door het vergunningplichtig maken van middenhuur en betaalbare koop bij nieuwbouw is het mogelijk om lokaal toe te wijzen. Dit is een grote wens vanuit de Raad. In de raad van 12 februari 2024 is een “**motie vreemd**” **ingediend** waarin de raad deze wens heeft aangegeven. Er is toegezegd dat dit in de aanpassing van de Huisvestingsverordening zou worden meegenomen. Hier wordt nu invulling aangegeven.

### **Kanttekening**

#### *Ruimte van maximaal 50% lokaal toewijzen geldt per categorie*

Het is niet mogelijk om de 50% ruimte tegen elkaar uit te wisselen. Er kan bijvoorbeeld niet van de 100% van de koopwoningen lokaal worden toegewezen als er nog ruimte over is bij de sociale huurwoningen. De 50% maximale ruimte geldt immers per categorie.

#### *Lokaal toewijzen van sociale huurwoningen kan niet volledig 50%*

Bij middenhuur en koop kan de maximale ruimte van 50% volledig worden benut om lokaal toe te wijzen. Dit is echter niet het geval bij sociale huur. Onder deze 50% vallen namelijk ook toewijzingen op grond van urgentie en hardheidsclausule. Daarnaast heeft Montfoort ook de regeling van kernbinding voor Linschoten, de doorschuifregeling binnen een complex en moet rekening worden gehouden met directe bemiddelingen zoals uitstromers uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Dit maakt dat de ruimte beperkt is en er goed moet worden gekeken hoeveel ruimte er is om lokaal toe te wijzen.

#### *Zorgvuldig omgaan met maximaal lokaal toewijzen*

Het is niet mogelijk om rondom de gemeente een hek te plaatsen. We leven in een regionale woningmarkt en vrijheid van vestiging is een grondrecht. Wanneer gemeenten in de regio allemaal 50% gaan toepassen wordt de keuze vrijheid van woningzoekenden beperkt en zal de wachttijd oplopen. Dit kan zeker bij gemeenten, zoals Montfoort waar het aandeel sociale huurwoningen slechts beperkt is (16%), nadelige gevolgen hebben voor woningzoekenden en hiermee een averechts effect sorteren. De RWU heeft ook een brandbrief uitgestuurd aan de U10(/16) gemeenten om te verzoeken niet de maximale ruimte te benutten. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het overgrote gedeelte van de verhueringen momenteel naar inwoners van de gemeente Montfoort gaan. Er is dus geen sprake van verdringing, waarmee er geen grond is om lokaal toewijzen bij sociale verhuur verder uit te breiden.

*Er kan niet alleen worden gestuurd op de woonruimteverdeling, maar ook worden gewerkt om de schaarste aan te pakken*



---

Alleen op basis van schaarste mogen er regels worden gesteld aan de woonruimteverdeling. Het is niet de bedoeling om enkel aan symptoombestrijding te doen, maar ook in te zetten op het oplossen van de schaarste. Het is daarom van groot belang dat er woningen worden toegevoegd in Montfoort en zeker in de sociale huur. Montfoort heeft in vergelijking met de regio een zeer beperkt aandeel. In de projecten is het dan ook erg belangrijk om in de programmering vast te houden aan minimaal 30% sociale huur.



### 3. Verwijzing Toewijzingsverordening opnemen in de Huisvestingsverordening (artikel 19 lid 1 b)

Na de aanpassing van de Huisvestingsverordening 1 juli 2023 is op 17 oktober 2023 een Toewijzingsverordening woonwagenstandplaatsen vastgesteld. Hier is geen rekening mee gehouden en daarom nu goed om naar dit document te verwijzen.

#### Toelichting

Om te zorgen dat beide verordeningen goed op elkaar aansluiten is het noodzakelijk dat artikel 19 wordt aangepast en er verwezen wordt naar de Toewijzingsverordening woonwagenstandplaatsen. Dit zorgt voor duidelijkheid voor woningzoekenden van woonwagenstandplaatsen

#### Kanttekening

Door het hanteren van de Toewijzingsverordening en de Huisvestingsverordening moeten woningzoekenden die geïnteresseerd zijn in een woonwagenstandplaats zich twee keer inschrijven wanneer zij in aanmerking willen komen voor een standplaats in de sociale verhuur, namelijk op de inschrijfflijst woonwagenstandplaatsen **én** bij Woningnet. Hiermee moeten zij twee keer inschrijfgeld en verlengingskosten betalen. Dit kan als niet eerlijk worden ervaren omdat regulier woningzoekenden zich maar één keer hoeven in te schrijven. Naar een oplossing hiervoor wordt nog gekeken.

### 4. Voorrang vitale beroepen

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid aan gemeente om voorrang te verlenen aan vitale beroepen. De gemeente mag zelf bepalen welke beroepen vitaal zijn. Te denken valt aan politie, brandweer, verpleegkundigen en leerkrachten. Maar het kunnen ook andere beroepsgroepen zijn die van belang zijn voor de gemeente. Deze **“kan”** bepaling wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening en moet vervolgens worden uitgewerkt in nadere regels. Op dit moment zijn wij niet voornemens om dit verder uit te werken.

#### Toelichting

*Vitale beroepsgroepen als brandweer, politie en leerkrachten hebben geen extra problemen op de woningmarkt in Montfoort en het zorgt niet voor problemen op de arbeidsmarkt in Montfoort*

Navraag bij beleidsadviseurs van Veiligheid en Sociaal Domein heeft uitgewezen dat zich geen schrijnende situaties en grote problematiek in Montfoort voordoen waardoor het invoeren van deze regel gerechtvaardigd is. De Huisvestingswet geeft overigens aan dat in zulke gevallen wel moet worden aangetoond dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte voor deze vitale beroepen. Dit is vooralsnog niet gebleken in het geval van specifieke beroepsgroepen. Voor alle beroepsgroepen en inwoners van Montfoort is het moeilijk om aan een woning te komen.

*Te veel voorrangsregels zorgen voor steeds minder mogelijkheden voor regulier woningzoekenden*

Montfoort beschikt over een kleine sociale woningvoorraad, zo'n 16%. Per maand komen er gemiddeld 2 woningen vrij. Het toepassen van verschillende voorrangsregels maakt het voor een regulier woningzoekende steeds moeilijker om een geschikte woning te vinden. Het is ook mogelijk om de regel toe te passen bij de betaalbare nieuwbouw “koop”, echter gezien het feit dat de problematiek in Montfoort niet speelt, zullen we ook in dit geval de regel niet toepassen.

#### Kanttekening

*De mogelijk blijft aanwezig om de regel alsnog toe te passen*

De **“kan”** bepaling is opgenomen in de Huisvestingsverordening. Dit maakt het mogelijk om altijd alsnog de voorrangsregel uit te werken in de nadere regels.

*Leren van de ervaring van anderen*

Er zijn een paar gemeenten in de regio die deze regel wel toepassen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gemeente Utrecht en de Ronde Venen. De ervaring die zij hiermee op doen, zullen we in de gaten houden en daar kunnen we wellicht op anticiperen in de toekomst.





## Regionale wijziging op de verordening

Regionale wijzigingen op de verordening dienen door alle gemeenten te worden doorgevoerd om de uitvoering te verbeteren. Dit zorgt voor eenduidigheid voor woningzoekenden en ook een werkbare situatie in het Woningnet systeem.

### 1. Senioren: toevoegen leeftijd 55+ (artikel 1 definities)

In de Huisvestingsverordening zijn senioren gedefinieerd als personen van 65 jaar of ouder. De woningcorporaties ervaren met deze leeftijdsgrens knelpunten in de uitvoering en stellen daarom voor om de leeftijdsgrens te verlagen naar 55 jaar of ouder. Met de aanpassing in de verordening kunnen we een tweetrapsvoorrang creëren: seniorenwoningen worden in eerste instantie gesorteerd op woningzoekenden van 65+. Als er geen 65+er geïnteresseerd is, kan de woning met voorrang aan een 55+er worden aangeboden.

#### Toelichting

*Door invoering van de tweetrapsvoorrang bij seniorenwoningen, blijven seniorenwoningen zoveel mogelijk behouden voor ouderen.*

Op dit moment geldt een voorrang voor 65plussers bij de toewijzing van seniorenwoningen. Wanneer zich geen 65 plussers melden kan de woning naar iedereen gaan, afhankelijk van de inschrijfduur. Door toevoeging van een tweede voorrang, voor woningzoekenden tussen 55 en 65 jaar, blijven de woningen behouden voor ouderen en kan er bovendien een mix ontstaan van jonge en oudere senioren.

#### Kanttekening

*Regionaal verschil seniorenwoningen*

De aanpassingen worden in U10 verband afgestemd. Echter elke gemeente doorloopt zijn eigen intern proces. Utrecht wilde de huisvestingsverordening vanwege toezeggingen aan de raad per 1 juli 2024 vaststellen. Hierdoor was het voor hen niet meer haalbaar om de tweetrapsregeling bij seniorenwoningen door te voeren.

### 2. Voorrang in verband met grootte van de woonruimte (artikel 23 lid 1)

Voor een passende verdeling van woonruimte wordt voorrang gegeven aan huishoudens die passen bij de grootte van de woning. In de verordeningen is opgenomen dat wanneer de woning uit meer kamers bestaat, huishoudens met meer personen voorrang krijgen. Met de aanpassing in de verordening wordt woonruimte met zes kamers of meer met voorrang aangeboden aan zes personen of meer. De differentiatie met 7 en 8 kamers verdwijnt.

#### Toelichting

*Passende verdeling van woonruimte aan huishoudens die passen bij de grootte van de woning*

De bezettingsnormentabel legt een koppeling tussen het aantal kamers en de huishoudensgrootte. Bij de differentiatie 7 en 8 kamers leidt dit er toe dat een kleine groep woningzoekenden met een relatief korte wachttijd een grote woning krijgen. Met deze aanpassing vallen alle huishoudens van zes of meer personen in dezelfde categorie en worden woningen vanaf zes kamers toegewezen aan het 'grote' gezin met de langste wachttijd in plaats van het grootste gezin. Hiermee heeft de wachttijd meer gewicht dan alleen de grootte van het huishouden.

#### Kanttekening

*Een versimpelde bezettingsnorm leidt tot een relatief langere wachttijd voor hele grote gezinnen.*

Grote gezinnen moeten voortaan voor woningen vanaf zes kamers concurreren met gezinnen met vijf of meer personen. Dat zijn meer woningzoekenden die geïnteresseerd zijn, waarmee de wachttijd voor hen een grotere rol gaat spelen. We achten dit verantwoord nu grote woningen schaars zijn en ook kleinere gezinnen met lange wachttijd goed in deze woningen terecht kunnen.