Gemeente Sliedrecht

Raadsvoorstel

Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie **Steller**: Dick Passchier dc.passchier@sliedrecht.nl	**Portefeuillehouder:** Ton Spek
Onderwerp: Wijzigen huisvestingsverordening Sliedrecht 2019	
Openbaar: Ja	**Afdoening motie en/of toezegging:** **Is hiermee een motie afgedaan** Ja **Is hiermee een toezegging afgedaan?** Ja
Zaaknummer: 2021-0141107	**Fatale termijn:** Nee, de verordening wordt met enige regelmaat aangepast. Dit gebeurt in goed overleg met de andere Drechtsteden, conform de Huisvestingswet 2014.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders **PFO**:	**Planning:** 29 maart 2022 Het voorstel is aan de orde geweest in de portefeuillehoudersoverleggen fysiek domein in oktober 2021, januari en maart 2022.

Bijlagen

1. 1e wijziging Huisvestingsverordening Sliedrecht
2. Huidige Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 (versie 18-07-2019)
3. Was-wordt tabel Huisvestingsverordening Sliedrecht
4. Onderzoeksopdracht Wonen voor Iedereen
5. RIGO - Woningmarktanalyse Drechtsteden eindrapport met factsheets
6. Bewerkt kadaster 2016-2021
7. OCD - opkoopbescherming Sliedrecht
8. Contingent afspraken DEF Drechtsteden-Alblasserwaard

Onderwerp
Wijzigen huisvestingsverordening Sliedrecht 2019.

Beslispunt

1. De eerste wijziging van de Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 vast te stellen.

Samenvatting voor de raad:
We bieden de wijziging van de huisvestings- en de doelgroepenverordening gelijktijdig aan, want beide verordeningen zijn erop gericht om de positie van kansarme groepen op woningmarkt te verstevigen.
Via de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten met een verordening ingrijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
Bij de invoering van de huisvestingsverordening op 9 juli 2019 is toegezegd de voorrangsregeling te beoordelen en vooral te kijken naar nieuwe groepen die een beroep doen op de regeling. Het onderzoek 'Wonen voor iedereen uit 2020 concludeert dat de huidige voorrangsregeling goed functioneert, maar dat een kleine groep mensen met een urgente behoefte buiten de boot valt. Daarom stellen we voor een artikel op te nemen over zogenoemde contingent-afspraken (artikel 2.1.19).
In het voorstel beperken we oneigenlijk gebruik zoveel mogelijk en nemen we bestaande knelpunten weg. Het is belangrijk deze verbeteringen zo spoedig mogelijk te regelen.
Verder hebt u uitdrukkelijk gevraagd om de kansen van woningzoekenden vergroten, in het bijzonder via opkoopbescherming. Vanaf 2022 biedt de Huisvestingswet 2014 hiervoor nieuwe mogelijkheden. In het voorstel regelen wij de invoering van opkoopbescherming, waardoor betaalbare koopwoningen niet zonder een vergunning mogen worden doorverhuurd. We sluiten aan bij de modeltekst van de VNG.

Inleiding
Samenhang huisvestingsverordening en doelgroepenverordening: betere uitgangspositie op de woningmarkt voor starters, jongeren en middengroepen
Wij hebben er bewust voor gekozen om de wijziging van de huisvestingsverordening en de vaststelling van de doelgroepenverordening gelijktijdig aan uw raad aan te bieden. Zowel de huisvestingsverordening (opkoopbescherming) als de doelgroepenverordening dragen bij tot het verstevigen van de positie van kansarme woningzoekenden op de woningmarkt. In het bijzonder starters, jongeren en mensen met een middeninkomen.
Huisvestingsverordening: opkoopbescherming
In de wijziging van de huisvestingsverordening wordt onder andere opkoopbescherming ingevoerd. Hierdoor hebben kopers van woningen met een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens een verhuurvergunning nodig om hun woning te mogen verhuren. Hiervoor gelden strikte voorwaarden. Feitelijk worden de kopers geacht zelf in de woning gaan wonen.
Uit een rapportage van het Onderzoekscentrum Drechtsteden van maart 2022 blijkt dat ruim 80% van woningvoorraad in Sliedrecht een WOZ-waarde onder de NHG-grens heeft.
Opkoopbescherming is een nieuw instrument waar nog geen enkele ervaring mee is opgedaan. Dit betekent dat we hier in de praktijk mee moeten leren omgaan. In dat verband is bij ons de vraag gerezen of artikel 5.5 van de huisvestingsverordening moet worden uitgebreid in geval van verhuur met een charitatieve doelstelling. Wij onderzoeken de juridische haalbaarheid en vinden daarnaast afstemming daarover in de regio ook van belang. Daarom willen wij deze overweging meenemen in de algehele herziening in 2023.
De huisvestingsverordening dient om de vier jaar opnieuw te worden vastgesteld. Voor Sliedrecht en de overige Drechtsteden is dat in 2023. Uw raad krijgt dan opnieuw een herziene huisvestingsverordening aangeboden.
Doelgroepenverordening
De combinatie van een doelgroepenverordening met het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het gemeentebestuur bepaalde percentages betaalbare nieuwe woningen laat realiseren: sociale huur, middenhuur en sociale koop. Het is uiteraard de bedoeling dat mensen uit de doelgroepen daar ook

daadwerkelijk gaan wonen. Dit laatste vereist een verdergaande aanpassing van de huisvestingsverordening.
Via de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten met een verordening ingrijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
Bij de invoering van de huisvestingsverordening op 9 juli 2019 is toegezegd de voorrangsregeling te beoordelen en vooral te kijken naar nieuwe groepen die een beroep doen op de regeling. Het onderzoek 'Wonen voor iedereen' uit 2020 concludeert dat de huidige voorrangsregeling goed functioneert, maar dat een kleine groep mensen met een urgente behoefte buiten de boot valt. Daarom is een artikel opgenomen over zogenoemde contingent-afspraken (artikel 2.1.19). In het voorstel beperken we ook oneigenlijk gebruik en nemen we bestaande knelpunten weg.
Het vergroten van de kansen voor woningzoekenden is een punt van aanhoudende zorg, vooral in het sociale en middensegment. U hebt gevraagd om gerichte aanvullende maatregelen om deze kansen te vergroten voor jongeren, starters en mensen met een middeninkomen.
U hebt op 25 mei 2021 besloten de koopsomgrens voor startersleningen te verhogen. Een ander instrument is een doelgroepenverordening, die het mogelijk maakt om percentages woningen beschikbaar te houden voor bepaalde doelgroepen binnen de woningtypes sociale en middenhuur en sociale koop. U krijgt daarvoor een separaat voorstel.
Vanaf 2022 biedt de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren, waardoor betaalbare koopwoningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Wij hebben opkoopbescherming verwerkt in de voorliggende wijziging van de huisvestingsverordening. Daarnaast bekijken wij in 2022 of het gemeentebestuur meer instrumenten kan inzetten om de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad te verbeteren. U kunt dan denken aan:

- Mogelijkheden om een antispeculatiebeding op te nemen in koopovereenkomsten bij nieuwbouwprojecten.
- Prestatieafspraken over de sociale huurwoningen met de woningcorporatie. Volgens de Huisvestingswet 2014 hebben wij de voorgestelde wijzigingen van de huisvestingsverordening afgestemd met de overige gemeenten in de woningmarktregio (artikel 6, tweede lid van de Huisvestingswet 2014).

Beoogd effect
De Huisvestingsverordening Sliedrecht aan laten sluiten op de vigerende wetgeving.
Opkoopbescherming invoeren.
Oneigenlijk gebruik beperken en bestaande knelpunten wegnemen. Het is belangrijk deze verbeteringen zo spoedig mogelijk te regelen.
De leesbaarheid en werkbaarheid van de verordening verbeteren.

Argumenten
<u>Algemeen</u>
Voorrangsregeling
Deze eerste wijziging van de huisvestingverordening heeft in eerste aanleg specifiek betrekking op de regionaal afgestemde voorrangsregeling. Ook nieuwe inzichten en ontwikkelingen vragen om aanpassingen. Het is belangrijk deze verbeteringen zo spoedig mogelijk te regelen. Daarnaast hebben wij ook opkoopbescherming opgenomen in het wijzigingsvoorstel.
Via de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten met een verordening ingrijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
Hieronder vindt u een nadere toelichting van de voorgestelde wijzigingen. De 'was-wordt tabel' die als bijlage bij de stukken zit, bevat een totaaloverzicht van de aanpassingen.
Bij de invoering van de huisvestingsverordening op 9 juli 2019 is toegezegd de voorrangsregeling te beoordelen en vooral te kijken naar nieuwe groepen die een beroep doen op de regeling. Het onderzoek 'Wonen voor iedereen uit 2020 concludeert dat de huidige voorrangsregeling goed functioneert, maar dat een kleine groep mensen met een urgente behoefte niet in aanmerking komt voor voorrang. Daarom is een artikel opgenomen over zogenoemde contingent-afspraken (artikel 2.1.19).

In het voorstel beperken we oneigenlijk gebruik en nemen we bestaande knelpunten in de uitvoering weg.
Verder hebt u gevraagd om de kansen van woningzoekenden te vergroten. Wij willen opkoopbescherming invoeren, waardoor betaalbare koopwoningen niet zonder vergunning mogen worden verhuurd. Vanaf 2022 biedt de Huisvestingswet 2014 hiervoor nieuwe mogelijkheden. De opkoopbescherming kan een bijdrage leveren aan de sociaal-economische sprong die we als gemeente willen maken. Verder biedt de opkoopbescherming kansen op een wooncarrière aan starters en middeninkomens. Door hen via een koopwoning aan de gemeente te binden, verbetert naar verwachting ook de leefbaarheid.
Daarnaast bekijken wij in 2022 of het gemeentebestuur meer instrumenten kan inzetten om de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad te verbeteren, zoals

- Mogelijkheden om een antispeculatiebeding op te nemen in koopovereenkomsten bij nieuwbouwprojecten.
- Prestatieafspraken over de voorraad (sociale) huurwoningen met de woningcorporatie. Volgens de Huisvestingswet 2014 hebben wij de voorgestelde wijzigingen van de huisvestingsverordening afgestemd met de overige gemeenten in de woningmarktregio (artikel 6, tweede lid van de Huisvestingswet 2014).

<u>De voorliggende aanpassingen van de huisvestingsverordening betreffen</u>:
1. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten;
2. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving, waaronder opkoopbescherming;
3. technische aanpassingen.

Ad 1. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten
<u>De huisvestingsverordening versus de ontwikkelingen op de woningmarkt</u>
De zorg over het gebrek aan voldoende betaalbare woningen wordt breed gedeeld. Wij beraden ons over het inzetten van instrumenten op dit vlak. In een separaat voorstel stellen wij voor een doelgroepenverordening vast te stellen. Daarmee wordt het mogelijk om goedkope en middeldure woningen voor een aantal jaren beschikbaar te houden voor de doelgroep.
Uw raad heeft enkele malen aangedrongen op maatregelen voor de verdeling van woningen. Wij merken op dat de enige toegestane manier om de verdeling van sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen te regelen is via de huisvestingsverordening. Bij de laatste wijziging van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 kan dit ook voor bestaande goedkope (lees: sociale) en middeldure koopwoningen.
Daar waar wij maatregelen snel kunnen implementeren doen wij u concrete voorstellen. De verhoging van de koopsomgrens voor startersleningen per 1 mei 2021 was daarvan een voorbeeld.

<u>Huisvesting van kwetsbare groepen die geen aanspraak hebben op voorrang</u>
In 2020 is in opdracht van de Regiegroep Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen en de regionale Bestuurlijke Werkgroep Bouwen en Wonen inzichtelijk gemaakt welke doelgroepen met een zorgvraag een beroep doen op een reguliere sociale huurwoning in de Drechtsteden. Dit heeft geresulteerd in de rapportage 'Wonen voor Iedereen'. De rapportage heeft inzichtelijk gemaakt dat aanpassing van het hoofdstuk 'Verdeling van woonruimte' op een aantal punten wenselijk is.
Eind 2020/begin 2021 is door twee regionale werkgroepen advies uitgebracht. De werkgroep Voorrangsregeling heeft gekeken naar de urgentieregeling. De werkgroep contingent-afspraken heeft gekeken naar mogelijkheden om (boven)regionale afspraken te maken over doelgroepen die tussen wal en schip vallen. In de praktijk huisvest Sliedrecht een bovengemiddeld aantal personen met een zorgachtergrond. Om die reden voeren wij als college een terughoudend beleid in het huisvesten van meer mensen uit die doelgroep. Dit heeft er in de contingent-afspraken toe geleid dat Sliedrecht in 2022 twee personen woonruimte moet bieden.
De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat de woonruimte op een overzichtelijke en uniforme manier wordt verdeeld. In de huidige huisvestingverordeningen van zes van de zeven Drechtsteden gemeenten is daarom de paragraaf die betrekking heeft op de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijkluidend. Hardinxveld-Giessendam valt in een andere woningmarktregio. Vrijwel alle woningcorporaties die actief zijn in de

Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem (Woonkeus). Ook is er in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang, namelijk het Platform Uitvoering Voorrangsregeling (PUV).

Maatschappelijke binding van twee naar drie jaar (artikel 1.1)
Maatschappelijke binding is een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling.
Uitzonderingen hierop zijn de woningzoekenden die op basis van de wet recht hebben op urgentie. In de vigerende verordening wordt uitgegaan van een verblijf in de regio van minimaal twee jaar. De wijzigingsverordening gaat uit van een periode van drie jaar. Uitgangspunt is dat met een voorrangsverklaring een woonprobleem wordt opgelost, dat binnen de regio Drechtsteden is ontstaan. Daarnaast is het vanwege het beperkte aantal vrijkomende betaalbare woningen onmogelijk om in de Drechtsteden woonproblemen van buiten de regio met voorrang op te lossen, zonder dat het aanbod op de sociale huurwoningmarkt vastloopt.

Toevoegen van weigeringsronden voor voorrang (artikel 2.1.5)
In het voorstel zijn drie extra weigeringsgronden opgenomen om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. Men komt niet in aanmerking op het moment dat:

- Sprake is van onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning);
- Men niet beschikt over een vaste woon- of verblijfsplaats;
- Men na het ontstaan van de noodsituatie een sociale huurwoning heeft geweigerd.

Als sprake is van inwoning kan ook geen aanspraak worden gemaakt op de voorrangsregeling. Deze weigeringsgrond staat al in de huidige verordening en wordt in de toekomst voortgezet. Ten overvloede merken wij op dat ons college op grond van artikel 6.3 (vernummerd) van de huisvestingsverordening bevoegd is de zogenoemde hardheidsclausule toe te passen. Dit kunnen wij doen 'naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard'. Uiteraard maken wij hier spaarzaam gebruik van, want anders ligt het voor de hand om een dergelijke situatie in de huisvestingsverordening vast te leggen.

Vervangen grond 'Einde duurzame relatie' door 'Dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren)' (artikel 2.1.9)
Het aantal aanvragen met als grond 'einde duurzame relatie' neemt jaarlijks toe. Het verbreken van een relatie mag niet de grondslag zijn voor het verstrekken van voorrang. Het gaat om het voorkomen van dakloosheid van minderjarige kinderen. Deze aanpassing geeft duidelijkheid over de grondslag van de regeling en leidt naar verwachting tot minder oneigenlijke aanvragen. De aanvrager (ouder) moet net als in de huidige regeling aantoonbaar de volledige zorg op zich nemen en moet aantoonbaar gedwongen zijn de huidige woning te verlaten.

Aanvullende voorwaarden voor de uitstroom uit instellingen (artikel 2.1.11)
Bewoners die een instelling verlaten, hebben - onder voorwaarden - recht op voorrang. Om te voorkomen dat cliënten na een kort verblijf aanspraak maken op dit recht wordt als aanvullende voorwaarde toegevoegd dat de aanvrager minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen is geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld.

Versoepeling eisen voor jongeren die uitstromen uit beschermd wonen instellingen (artikel 2.1.11).
Jongeren die een instelling voor beschermd wonen verlaten, voldoen in de praktijk veelal niet aan de voorwaarde dat zij in het verleden over zelfstandige woonruimte hebben beschikt. Hiermee stagneert de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen. In het voorstel is daarom deze voorwaarde voor jongeren tot 27 jaar losgelaten. Met de leeftijdsgrens tot 27 jaar wordt aangesloten bij diverse regelingen in de Participatiewet.

Huisvesten zorg-doelgroepen middels contingent-afspraken (2.1.19)
Om maatwerk te kunnen bieden aan zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangsregeling, maar die wel dringend woonruimte nodig hebben, wordt voorgesteld regionale

contingent-afspraken te maken met de woningcorporaties. De hoogte en verdeling van de aantallen woningen die op deze manier beschikbaar worden gesteld door de woningcorporaties worden jaarlijks in overleg tussen gemeenten en corporaties en in afstemming met zorgpartners vastgesteld binnen de Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen. Deze afspraken worden geborgd in de lokale prestatieafspraken.

Vergroten toepassingsgebied vergunningstelsel wijzigingen in de woningvoorraad (3.1 en 3.3) De vigerende huisvestingsverordening is alleen van toepassing op gebouwen die woonruimte bevatten. Het is echter wenselijk dat het vergunningstelsel ook van toepassing is op gebouwen waar woningvorming op grond van de bestemming mogelijk is. Daarbij valt te denken aan (voormalige) kantoor- en bedrijfspanden of maatschappelijk vastgoed. Het verruimen van het werkingsgebied tot de gebouwen waar permanente bewoning mogelijk is zonder dat afgeweken hoeft te worden van het bestemmingsplan/omgevingsplan, voorkomt dat in dergelijke panden op grote schaal kleine woningen/kamers worden gerealiseerd zonder berging en/of buitenruimte.

Omzettingsvergunning: beperken werkingsduur van de vergunning (3.1.7)
Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte om kamerverhuur mogelijk te maken is in Sliedrecht een zogenoemde omzettingsvergunning nodig. Een dergelijke vergunning is maximaal vijf jaar geldig. Het is nooit de bedoeling geweest dat de vergunning daarna direct weer kon worden verlengd. Deze omissie wordt met de wijziging weggenomen.

Ad 2. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving
Definitie 'inkomensgrens' aangepast (artikel 1.1 en 2.1.2)
Het betreft de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. Het voorstel sluit aan bij de inkomensgrens in de Woningwet. Het toewijzingsbeleid van corporaties hangt samen met de Woningwet waardoor dit een voor de hand liggende grens is die veel gemeenten hanteren. De huidige verordening gaat uit van het rekeninkomen zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag. Hierdoor wordt de huurtoeslag geleidelijker afgebouwd en is de situatie verdwenen dat ineens de volledige huurtoeslag wegvalt als gevolg van een beperkte stijging van het inkomen. Dit maakt de huidige definitie voor 'inkomen' minder bruikbaar voor de huisvestingsverordening.

Nieuw artikel over behoud inschrijfduur bij jongerencontracten en tijdelijke huurovereenkomsten (artikel 2.1.20)
Op grond van artikel 7:274 c, lid 2 van het Burgerlijk wetboek (BW) behoudt een jongere die een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaat, zijn inschrijving om in aanmerking te komen voor een woonruimte. Onder een jongere wordt verstaan een persoon van 18 tot en met 27 jaar. Voor jongeren die na afloop van het jongerencontract willen doorstromen naar reguliere sociale huurwoningen geldt dat zij tijdens het jongerencontract inschrijfduur kunnen opbouwen. Eventuele bestaande inschrijfduur blijft behouden. De positie van deze huurders op de wachtlijst verslechtert dus niet door het aanvaarden van het jongerencontract.
Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht geworden. De meest fundamentele wijziging in de nieuwe wet is de introductie van tijdelijke huurovereenkomsten in artikel 7:271 lid 1 BW, die zonder opzegging en rechterlijke tussenkomst eindigen. Deze nieuwe vorm van tijdelijke verhuur van woonruimte voorkomt dat een huurder na ommekomst van de (tijdelijke) huurovereenkomst aanspraak kan maken op huurbescherming.
Om het beoogde doorstromingseffect te hebben, is het noodzakelijk dat in de huisvestingsverordening wordt opgenomen dat het aangaan van een jongeren- of tijdelijk contract niet leidt tot het verliezen van de opgebouwde inschrijfduur. In het nieuwe artikel wordt dit geborgd.

Invoeren regeling opkoopbescherming (hoofdstuk 5)
Bij opkoopbescherming gaat het erom dat goedkope en middel dure koopwoningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.
De huidige druk op de woningmarkt zorgt er voor dat koopstarters veel moeite hebben om een eerste stap te zetten. Door de concurrentie te verkleinen in de vorm van de invoering van opkoopbescherming zal het voor hen makkelijker worden een woning te vinden. Ook voor

doorstromers op de koopwoningmarkt die zijn aangewezen op een goedkope en middel dure woning wordt het naar verwachting eenvoudiger een stap te maken. Dit komt de doorstroming ten goede, waardoor er meer aanbod beschikbaar komt voor starters.
De opkoopbescherming kan de leefbaarheid ten goede komen in wijken waar deze onder druk staat. Kopers hebben doorgaans meer belang bij hun woonomgeving en zijn daarom meer betrokken dan particuliere huurders die minder binding ervaren, omdat zij meer verhuis geneigd zijn. De gemeente geeft zelf aan welke categorieën woningen als beschermde woonruimte worden aangewezen. Op basis van de analyses die wij hebben laten uitvoeren op de woningmarkt in Sliedrecht stellen wij voor om alle woonruimten in de gemeente met een WOZ-waarde tot aan de grens van Nationale Hypotheek Garantie (NHG; 2022: €355.000), aan te wijzen voor de regeling opkoopbescherming. Aangezien de NHG-grens regelmatig wordt getoetst en aangepast, wijzigt daarmee automatisch de grenswaarde voor de opkoopbescherming.
Het verbod op verhuur geldt volgens de Huisvestingswet 2014 (art. 41) voor een periode van vier jaar na de aankoop. Daarna vervalt het verbod in principe. Wettelijke uitzonderingsgevallen waarbij wel een vergunning verleend dient te worden, zijn:
* verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid;
* tijdelijke verhuur van maximaal 12 maanden, mits de eigenaar minstens twaalf maanden zelf in het pand heeft gewoond en hierna weer in het pand gaat wonen;
* verhuur van woningen die onlosmakelijk zijn verbonden met een winkel- of bedrijfspand. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om zelf uitzonderingsgevallen op te nemen. In de voorliggende verordening stellen wij voor om dit van toepassing te verklaren voor de volgende situaties:
* woonruimte in bezit van de gemeente;
* woonruimte in bezit van een woningcorporatie;
* woonruimte die door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.

In bijzondere gevallen waarin het college van oordeel is dat verhuur zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor eigenaar-bewoners kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.
Ter onderbouwing van de behoefte aan opkoopbescherming verwijzen wij naar de bijgevoegde Woningmarktanalyse Drechtsteden (RIGO; 30.10.2020) en rapportages van OCD (2022) en het kadaster (2022; bewerkte samenvatting).

Ad 3. Technische aanpassingen
Het betreft:
- Het toevoegen en verduidelijken van begrippen;
- Het verplaatsen/herschikken van passages ten behoeve van de leesbaarheid;
- Actualisatie van verouderde terminologie;
- Het verwijderen van artikelen die betrekking hebben op de uitvoering;
- • Het omnummeren van artikelen;
- Taalkundige verbeteringen.

Kanttekeningen / Risico's
<u>1. Inhoudelijk huisvestingsverordening: mogelijke vertraging in de uitstroom uit de opvang</u>
Door een aantal zorgpartijen, waaronder het Leger des Heils is aangegeven dat twee voorwaarden om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring mogelijk effect hebben op de in- en uitstroom van de maatschappelijke opvang:
1. De maatschappelijke bindingseis met de regio die van twee naar drie jaar wordt verhoogd. Hierdoor komen inwoners pas later in aanmerking voor een voorrangsverklaring.
2. De woningzoekende dient tenminste 6 maanden te staan ingeschreven in een instelling voordat hij/zij in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring.

Beide aspecten kunnen de uitstroom uit de opvang vertragen. Hier ligt een belangrijke taak voor zorgaanbieders om dit samen met de cliënten in beeld te brengen. In de Toegangspoort Nieuwe Start werken maatschappelijke partners sinds 1 januari 2021 samen, zodat mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te raken, sneller een passend traject kunnen gaan volgen dat hen helpt een stabieler

bestaan op te bouwen. Ook de contingent regeling is een instrument om te voorkomen dat cliënten tussen wal en schip raken. Of de genoemde risico's zich daadwerkelijk gaan voordoen wordt meegenomen in de evaluatie.
2. Opkoopbescherming: voorbereiden invoering
Voor de invoering van opkoopbescherming is een vergunningsstelsel nodig. Wij zijn nog in gesprek met de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ) over de raming van de uitgaven voor dit vergunningsstelsel.

Financiën
De kosten voor het invoeren van opkoopbescherming en de doelgroepenverordening (registreren en controle) kunnen we momenteel niet concreet maken. Daarvoor ontbreekt de praktijkkennis. Gegeven het feit dat de invoering in de loop van 2022 plaatsvindt en dat een deel van de kosten terugkomt in de vorm van leges, verwachten dat de totale gesaldeerde kosten voor 2022 lager uitvallen dan €25.000. Om die reden hoeft er geen begrotingswijziging te worden opgesteld en volstaan wij met een toelichting in de jaarrekening. Mocht blijken dat de kosten hoger uitvallen dan komen we hierop terug in de tussenrapportage.

.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken
Huisvestingswet 2014, paragraaf 3, artikel 12 en hoofdstuk 4

Duurzaamheid
Er is geen directe relatie met het thema duurzaamheid, anders dan dat met een huisvestingsverordening op duurzame wijze betaalbare woningen kunnen worden toegewezen in een krappe woningmarkt.

Inclusiviteit
Door de contingent regeling kan een groep urgent woningzoekenden die geen recht heeft op voorrang, toch sneller een woning krijgen.
Na het invoeren van de beoogde opkoopbescherming moeten kopers van betaalbare woningen een vergunning hebben om hun woning te mogen verhuren. Daarmee is het voor beleggers vrijwel onmogelijk om woningen in Sliedrecht op te kopen om die vervolgens door te verhuren. Dit levert naar verwachting een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid van het dorp.
In de media hebben berichten gestaan over achterblijvende kinderen die na het overlijden van hun ouders de huurwoning moeten verlaten. De minister bereidt momenteel een wetwijziging voor om een dergelijke knellende situatie te regelen. Er is ook een landelijke gedragscode vastgesteld voor jongvolwassenen. In voorkomend geval kan – indien nodig – de hardheidsclausule worden toegepast. Omdat er dus al een voorliggende voorziening is nemen we dat niet op in de huisvestingsverordening.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit
Binnen de regio Drechtsteden streeft men naar een uniforme ingangsdatum rond 1 april 2022, maar vanwege de invoering van de opkoopbescherming gebeurt dit in Sliedrecht zo spoedig mogelijk nadien, naar verwachting eind april 2022.

Communicatie / Participatie
Zo mogelijk in goed overleg met de regio Drechtsteden aandacht besteden aan de wijziging van de verordening. Omdat niet in alle Drechtsteden gelijktijdig de wijzigingen van kracht worden is timing belangrijk.
Na besluitvorming zorgen wij voor publicatie van de maatregelen langs de geëigende kanalen. Het gaat onder andere om gerichte informatie voor inwoners (website) en notarissen, makelaars en administratiekantoren (per brief).

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)
De verordening eerste wijziging Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019 wordt gepubliceerd en wordt daarmee van kracht.