

## Toelichting Huisvestingsverordening Alblasserdam 2022 en aanpassingen ten opzichte van in te trekken Huisvestingsverordening en onderbouwing voor opnemen Opkoopbescherming

Het beoogd effect van de aanpassingen is om tot een regionaal afgestemde en geactualiseerde voorrangregeling te komen die inzichtelijk maakt wanneer een woningzoekende in aanmerking kan komen voor een voorrangsverklaring en om te actualiseren naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving.

De aanpassingen betreffen:

1. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten;
2. aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving;
3. technische aanpassingen.

### Ad 1. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe inzichten

---

In 2020 is in opdracht van de Regiegroep Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen en de Bestuurlijke Werkgroep Bouwen en Wonen<sup>1</sup> inzichtelijk gemaakt welke doelgroepen met een zorgvraag een beroep doen op een reguliere sociale huurwoning in de Drechtsteden. Het onderzoek 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 Voorrangregeling heeft gekeken naar de urgentieregeling. De werkgroep Contingentafspraken heeft gekeken naar mogelijkheden om (boven)regionale afspraken te maken over doelgroepen die tussen wal en schip vallen. De uitkomsten van beide werkgroepen maken onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

De Drechtsteden vormen een samenhangende woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat sprake is van een overzichtelijke en uniforme manier van woonruimte verdelen. In de huidige huisvestingsverordeningen van zes van de zeven Drechtsteden gemeenten is daarom de paragraaf die betrekking heeft op de toekenning van voorrang bij woonruimteverdeling gelijkloidend (Hardinxveld-Giessendam valt in een andere woningmarktregio). Vrijwel alle woningcorporaties actief in de Drechtsteden hanteren een gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem (Woonkeus) en er is in de Drechtsteden sprake van één organisatie voor de beoordeling van de aanvragen voor het toekennen van voorrang (Platform Uitvoering Voorrangregeling).

---

<sup>1</sup> In de regiegroep HKG zijn wethouders Sociaal en Wonen, corporatiesbestuurders en bestuurders van zorgorganisaties (en SDD, DG&J) vertegenwoordigd. De Bestuurlijke Werkgroep Bouwen & Wonen bestaat uit de wethouders Wonen uit de 7 Drechtsteden-gemeenten.

---

### Maatschappelijke binding van twee naar drie jaar (artikel 1.1 sub p)

Maatschappelijke binding is een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor de voorrangregeling. 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. Voorgesteld wordt te verlengen naar drie jaar. Uitgangspunt is dat een woonprobleem -met voorrang- moet worden opgelost daar waar het buiten 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 sub f-g-h.)**

In het voorstel zijn 3 extra weigeringsgronden opgenomen om in aanmerking te komen voor een voorrangverklaring. 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.

#### **Vervangen grond 'Einde duurzame relatie' door 'Dreigende dakloosheid van (een) minderjarig(e) kind(eren)' (artikel 2.1.9 lid 5 c)**

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 lid 1 sub b)**

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 lid 1 sub c)**

Jongeren die een beschermd wonen instelling verlaten voldoen in de praktijk veelal niet aan de voorwaarde dat zij in het verleden over zelfstandige woonruimte hebben beschikt. Hiermee stagneert de uitstroom. 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 contingentafspraken (2.1.19)**

Om maatwerk te kunnen bieden aan zorg-doelgroepen die geen aanspraak kunnen maken op de voorrangregeling, maar die wel dringend woonruimte nodig hebben wordt voorgesteld jaarlijks 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.

#### **Ad 2. Aanpassingen die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving**

---

## **Definitie 'inkomensgrens' aangepast (artikel 1.1 sub I en 2.1.2)**

---

Het betreft de inkomensgrens om aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring. In het voorstel wordt aangesloten 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 door veel gemeenten wordt gehanteerd. De huidige verordening gaat uit van het rekeninkomen zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag. Per 1-1-2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. 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 (2.1.20)**

Op grond van artikel 7:274 c lid 2 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 die de nieuwe wet meebrengt 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 aangaan van een jongeren- of tijdelijk contract niet leidt tot het verliezen van de opgebouwde inschrijfduur. In dit nieuwe artikel wordt dat geborgd.

## **Nieuw artikel Opkoopbescherming (Hoofdstuk 4)**

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, "Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming", van de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure<sup>1</sup> segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is.

---

<sup>2</sup> Onder deze prijscategorie vallen woningen waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie voor bestaande woningen zonder energiebesparende maatregelen. In 2022 is deze grens 355.00 Euro.

---

### **Duur van de regeling**

Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na de aankoop van de woning. De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de regeling evalueren en kan de regeling worden ingetrokken.

### **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;

### **Onderbouwing opnemen Opkoopbescherming**

#### De basis van de opkoopbescherming

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en) invoeren. In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

**A.** in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;

**B.** dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en) Om de opkoopbescherming in te voeren is een goede onderbouwing van de noodzaak nodig.

Mits dit juridisch overtuigend onderbouwd kan worden op basis van schaarste- of leefbaarheidsproblematiek, is aanwijzing van de gehele gemeente als werkingsgebied op zichzelf mogelijk. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is überhaupt juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter.

Er moet sprake zijn van actuele schaarste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

#### Reikwijdte

De opkoopbescherming richt zich op het goedkope en middeldure segment. Alleen deze woningen kunnen door de gemeente als vergunningplichtig worden aangewezen.

De gemeenteraad moet dan ook, op basis van hun lokale situatie, onderbouwen binnen of tot welke WOZ-waarde koopwoningen in het aangewezen segment vallen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen.

#### Grondslag in schaarste of leefbaarheid

Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen in de Huisvestingsverordening.

**A.** in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden, of

**B.** dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Een onderbouwing op basis van een combinatie van schaarste en leefbaarheid is ook mogelijk.

#### Noodzaak onderbouwing

Wanneer de vergunning wordt geweigerd, kan de aanvrager de onderbouwing van de Huisvestingsverordening bij de bestuursrechter ter discussie stellen (door tegen de weigering in beroep te gaan), en zo ook de aanwijzing van de gebieden. Indien de rechter oordeelt dat de onderbouwing van de Huisvestingsverordening *niet voldoende* is, kan hij de huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend oordelen en die daarom buiten toepassing laten. Het is dus zaak een voldoende sterke en overtuigende onderbouwing te bieden. Om tot een dergelijke onderbouwing te komen kunnen de hier onder beschreven stappen doorlopen worden. De gegevens verzameld in de eerste stap vormen een basis voor de uiteindelijke onderbouwing.

#### Advies VNG onderbouwing

- 1) Analyse van recente transacties
- 2) Gemeente-brede schaarsteanalyse
- 3) Schaarste (verdringing) op gebiedsniveau
- 4) Onderbouwing op basis van leefbaarheid van de woonomgeving

#### Duur van de regeling

Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na de aankoop van de woning. De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de regeling evalueren en kan de regeling worden ingetrokken.

### **Onderzoek en resultaten**

De gemeente Alblasserdam heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden gevraagd informatie te geven over de situatie op de Alblasserdamse woningmarkt waarmee een afweging gemaakt kan worden over de invoering van de regeling.

De informatie is gehaald komt uit vier bronnen: de woningmarktanalyse Drechtsteden en factsheet Alblasserdam, informatie over mutaties in de koopsector van Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden, de landelijke Leefbaarometer en WOZ-bestanden van verschillende jaren, waarin gegevens over het aantal en kenmerken van woningen (zoals eigenaar, gebruiker, woningtype en WOZ-waarde) zijn opgenomen.

Aan de hand van vijf criteria zijn 4 wijken en 28 buurten in Alblasserdam geanalyseerd. Het gaat om informatie over:

- a) schaarste op de woningmarkt;
- b) ontwikkeling van de particuliere huursector;
- c) het aantal en de ligging van goedkope en middeldure koopwoningen staan;
- d) de mutatiegraad in de koopsector;
- e) de leefbaarheid.

#### **a. Schaarste op de woningmarkt**

Uit de Woningmarktanalyse Drechtsteden blijkt dat er ook *specifiek voor Alblisserdam* schaarste is in alle kooprijsegmenten. Er is een aanbodtekort met name aan eengezins-koopwoningen en deels ook koopappartementen.

#### **b. Ontwikkeling particuliere huursector**

In vergelijking met 1-1-2020 was er een lichte toename van het aantal particuliere huurwoningen van 737 naar 751 (+14 oftewel 1,7%). In twee wijken was er een toename van 5 of meer woningen. Maar er is in deze buurten geen sprake geweest van (grootschalig) opkopen door commerciële beleggers. Zo'n 300 woningen zijn in bezit van grote of kleine beleggers. De rest is in bezit van natuurlijke personen of in bezit van Mooiland (166 woningen), wat een landelijk opererende corporatie is, en die dit in 2022 aan Woonkracht10 zal verkopen. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.

#### **c. Aantal en ligging van goedkope en middeldure koopwoningen (dit is de voorraad tot NHG grens)**

Om ervoor te zorgen dat er voldoende goedkope en middeldure woningen in de koopsector voor woningzoekenden beschikbaar blijven, zou de gehele gemeente tot beschermd gebied kunnen worden verklaard. Het gaat dan om 3.723 goedkope en middeldure koopwoningen met een verwacht jaarlijks aanbod van ongeveer 170 woningen. Een variant hierop is dat de regeling alleen van toepassing wordt verklaard op buurten waar een relatief groot aandeel is aan goedkope en middeldure woningen (die ook het meest kwetsbaar zijn voor opkopen). Er kan dan echter sprake zijn een waterbedeffect in het betrekkelijk gering aantal buurten die niet onder de regeling zouden vallen.

#### **d. De mutatiegraad in de koopsector**

Gemiddeld is 4,6% van de koopwoningen in 2021 van eigenaar verwisseld. De mutatiegraad is hoger bij appartementen en lager voor eengezinswoningen. In wijken met een hoge mutatiegraad zal het effect van de regeling opkoopbescherming het grootst zijn. Dat geldt voor Kinderdijk.

#### **e. De leefbaarheid**

Twee buurten in Alblisserdam kennen een "zwakke" leefbaarheid. Andere buurten zijn "voldoende" "ruim voldoende", "goed" tot "uitstekend". Het is belangrijk om de leefbaarheid in alle wijken tenminste (ruim) voldoende te krijgen en te houden. De verwachting is dat de regeling opkoopbescherming een positieve bijdrage zal hebben op de leefbaarheid.

## **Conclusie**

Schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen (met name eengezinswoningen) is aangetoond in de Woningmarktanalyse. Het invoeren van de regeling opkoopbescherming zorgt ervoor dat de kansen van starters en doorstromers om een goedkope of middeldure koopwoning te vinden in de komende 5 jaar in ieder geval niet verminderen.

Leefbaarheid is minder een argument: qua leefbaarheid zijn twee buurten zwak (het laagst voor buurten in Alblasserdam). Ook blijkt in de afgelopen jaren geen sprake te zijn geweest van (grootschalig) opkopen door beleggers. Er is in de koopsector geen cluster van buurten die eruit springen qua mutatiegraad én prijs van de voorraad.

*Als de regeling wordt ingevoerd, dan zou de invoering voor geheel Alblasserdam het meest voor de hand liggen.*

**De uitkomst van het onderzoek is als bijlage bijgevoegd en maakt samen met deze toelichting onderdeel uit van het besluit.**