

Datum

21 januari 2025

Onderwerp

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

Wijziging Huisvestingsverordening 2022 met lokale
binding

-

4

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *De Huisvestingsverordening 2025 vast te stellen;*
2. *De Huisvestingsverordening 2022 in te trekken wanneer de Huisvestingsverordening 2025 in werking treedt;*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In de raadsvergadering van 4 juli 2024 heeft uw raad de motie 'Geef eigen inwoners meer kans' aangenomen. U draagt hierbij het college op te onderzoeken welke ruimte er is om inwoners voorrang te geven bij het beschikbaar komen van nieuwe huur- en koopwoningen. In de koopsector faciliteert de gemeente CPO-initiatieven waarmee inwoners samen nieuwe woningen realiseren.

Met voorliggend voorstel geeft u uitvoering aan het gedeelte van de motie dat de toewijzing van nieuwe sociale huurwoningen betreft. Hiervoor wordt een regeling voorgesteld als aanvulling op onze Huisvestingsverordening.

Er is gebruik gemaakt van het moment om de in 2022 vastgestelde huisvestingsverordening kwalitatief te verbeteren en te actualiseren.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met de regeling die aan de Huisvestingsverordening wordt toegevoegd stellen we onze sociale huisvesters, woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland, in staat om nieuw gebouwde woningen te verhuren aan woningzoekenden uit de omgeving. We maken hier gebruik van de kernenclusters uit de Woonvisie:

- Oss, Berghem;
- Megen, Haren, Macharen;
- Herpen, Neerloon, Overlangel;
- Ravenstein, Dienen, Demen, Deursen, Dennenburg, Huisseling;
- Lith, Lithoijen, Maren-Kessel, Oijen, Het Wild;
- Geffen.

De mogelijkheid om met lokale binding toe te wijzen was al opgenomen in de Huisvestingswet 2014. Per 1 januari 2024 is deze mogelijkheid verruimd. Nu kan maximaal 50% van de woningen worden toegewezen aan lokale woningzoekenden. We maken gebruik van deze mogelijkheid door deze te verankeren in onze Huisvestingsverordening.

De regeling voor lokale binding wordt toegevoegd aan de huidige huisvestingsverordening. Daarin zijn regelingen voor opkoopbescherming en voor het omzetten, onttrekken, splitsen van woonruimte opgenomen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Door voorrang te geven aan inwoners uit het eigen kernencluster vergroten we hun kans om in de eigen omgeving te blijven wonen.

Wanneer een gedeelte van de nieuw gebouwde sociale huurwoningen wordt toegewezen aan inwoners uit de omgeving verhogen we de doorstroming van de woningvoorraad. Ook vergroot de sociale cohesie in een kern doordat mensen binnen hun eigen lokale netwerk een woning vinden.

1.2 Er is schaarste in de sociale woningvoorraad.

De behoefte aan sociale huurwoningen in onze gemeente is groot en loopt op. We zien de mutatiegraad (de mate waarin woningen vrijkomen en opnieuw toegewezen worden) afnemen en het aantal woningzoekenden stijgen. Deze maatregel biedt de mogelijkheid om lokale inwoners voorrang te verlenen bij nieuwbouwwoningen in de sociale huur.

1.3 De regeling is van toepassing op toewijzing van nieuwbouwwoningen van woningcorporaties.

We merken op dat in een aantal recente nieuwbouwprojecten van woningcorporaties veel sociale huurwoningen zijn toegewezen aan woningzoekenden van buiten de gemeente. Terwijl deze woningen vooral zijn gerealiseerd om in de lokale woningbehoefte te voorzien. We missen zo de effecten van doorstroming en sociale cohesie in deze kernen.

1.4 We maken het mogelijk om maximaal gebruik te maken van de wijzigingen in de wet.

In de regeling is opgenomen dat voor maximaal 50% van de nieuw toe te wijzen woningen toegewezen kan worden aan woningzoekenden met lokale binding. De uitvoering ervan gebeurt door de verhuurders, onze woningcorporaties. Dat gebeurt door het onder mandaat namens het college van Burgemeester en Wethouders verlenen van een huisvestingsvergunning bij het aangaan van een huurcontract.

1.5 De huidige regelingen in de Huisvestingsverordening zijn met deze verbeteringen en actualisatie beter bruikbaar.

De in 2022 vastgestelde Huisvestingsverordening is effectief en bruikbaar. We zien een daling in het aantal huurwoningen dat door particulieren wordt verhuurd. Er zijn echter verbeteringen nodig in de leesbaarheid en de juridische uitvoerbaarheid. Deze bestaan uit verwijdering van elementen die achteraf niet van toepassing bleken, een duidelijke en juiste structuur en een verbetering van de motivatie.

Ook is de invoering van de Omgevingswet verwerkt in de bepalingen van de Huisvestingsverordening.

2. De nieuwe huisvestingsverordening vervangt de huidige.

De huidige regelingen in de Huisvestingsverordening 2022 worden overgenomen en geactualiseerd in de Huisvestingsverordening 2025. Hiervoor is het nodig om de huidige verordening in te trekken, omdat ze anders naast elkaar blijven bestaan. Dit doen we op het moment dat de nieuwe huisvestingsverordening in werking treedt op 1 juli 2025.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Met deze regeling verkleinen we de verhuismogelijkheden van woningzoekenden buiten de kernclusters en buiten de gemeente Oss.

Door voorrang te geven aan woningzoekenden uit de kernclusters verdwijnt de kans dat deze woningen toegewezen worden aan woningzoekenden buiten deze kernclusters en buiten de gemeente Oss. Wanneer andere gemeenten besluiten om een soortgelijke regeling

in te voeren, wordt de verhuismobiliteit nog verder verkleind. Daarom passen de we regeling alleen toe op nieuwbouwwoningen, waarbij de helft van deze woningen toegewezen kan worden aan woningzoekenden zonder lokale binding.

1.2 De woningcorporaties zien belemmeringen in de uitvoering

Er wordt massaal gereageerd op vrijkomende sociale woningen. Vaak overstijgt het aantal reacties per woning de 200. Woningcorporaties verwachten dat er een grote administratieve taak op hen af komt als ze voor alle reacties dienen te achterhalen of de reageerder recht heeft op voorrang.

We geven de woningcorporaties daarom een overgangsperiode tot 1 juli 2025 om hun systemen aan te passen voor de uitvoering van de verordening.

1.3 We maken geen gebruik van andere mogelijkheden uit de wet

We richten ons met de nieuwe regeling alleen op lokale binding. Andere vormen van binding waarop voorrang verleend kan worden, zoals economische en maatschappelijke binding, blijven buiten beschouwing. Er is op dit moment geen aanleiding bekend dat de positie van woningzoekenden op economisch en maatschappelijk vlak meer onder druk staat dan die van andere woningzoekenden. Dit kan echter veranderen, wat een beperkt risico met zich mee brengt. We zullen in dat geval een verdere herziening overwegen.

1.4 Er is mogelijkheid op bezwaar en beroep. Dit legt beslag op onze juridische capaciteit

Het nieuwe vergunningenstelsel staat open voor bezwaar en beroep. Deze procedures dienen gevoerd te worden door onze gemeente. We verwachten echter geen grotere capaciteitsvraag. De inhoudelijke uitvoering van de regeling wordt door de woningcorporaties gedaan. Uitvoering van de huidige regeling heeft tot nu toe wel een aantal bezwaren opgeleverd. Verwachting is dat de geactualiseerde regeling hier geen verandering in brengt. Voor de reeds vastgestelde bepalingen in de huisvestingsverordening blijven de mogelijkheden op en in bezwaar en beroep gelijk.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Er zijn geen financiële risico's te noemen als gevolg van voorliggend voorstel.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

De persoonsgegevens die worden verwerkt bij de uitvoering van de regeling volgen de regels voor privacy van de woningcorporaties.

c. Communicatie

Na positief besluit treden wij in overleg met de woningcorpo's om de inwerkingtreding van deze verordening samen met hen af te stemmen.

We publiceren het besluit in het Gemeenteblad vóór inwerkingtreding op 1 juli 2024.

d. Uitvoering

Over totstandkoming van het besluit tot invoering van de regeling voor lokale binding stemmen we af met relevante stakeholders: woningcorporaties BrabantWonen, Mooiland, gemeenten in de regio Noord Oost Brabant en de Provincie Noord Brabant.

Via de reguliere kanalen van de gemeente Oss wordt over het besluit gecommuniceerd. De huisvestingsverordening wordt gepubliceerd via www.overheid.nl

e. Overlegd met

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving en afdeling Vastgoed

Samenvatting

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de Raad voor om de Huisvestingsverordening 2022 te wijziging. De wijzigingen voegen een regeling toe voor lokale binding bij toewijzing van nieuw gebouwde sociale huurwoningen. Ook wordt de huidige regeling verbeterd en geactualiseerd.