



Gemeente Houten
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 30
3990 DA HOUTEN

Onderwerp	Advies aanpassing huisvestingsverordening
Datum	21-08-2024
Documentnummer	UTSP-1778402294-16731
Telefoonnummer	+31642526677
E-mailadres	nick.rombout@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	PL3

Geacht college,

Hartelijk dank voor uw adviesaanvraag die wij op 17 juli jl. hebben ontvangen en de aanvullende stukken die wij op 1 augustus jl. hebben ontvangen. Bij deze voldoen wij graag aan uw verzoek.

De Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2024 aangepast. De aangepaste Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om regels op te stellen voor koopwoningen, om meer eisen te stellen aan lokale binding en ruimere bevoegdheden om bepaalde woningen in de gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. U wilt de aanpassing in de wet benutten om uw Huisvestingsverordening te wijzigen.

Tevens is in de gewijzigde Huisvestingswet een adviesrol aan Gedeputeerde Staten van de provincie toegewezen. Als provincie vinden wij het van belang dat iedereen in de provincie passende woonruimte kan vinden. Daarvoor is een goede onderlinge afstemming binnen de woningmarktregio's essentieel. Wij zijn dan ook blij dat binnen de U10 afstemming plaatsvindt.

Voor ons als provincie is dit een nieuwe rol die wij nog aan het vormgeven zijn. We hebben inmiddels een kader opgesteld op grond waarvan wij gemeenten op hoofdlijnen adviseren. Tevens gebruiken wij dit kader om specifiek in te gaan op een aantal bevindingen ten aanzien van uw huisvestingsverordening (ook in relatie tot andere huisvestingsverordeningen in uw regio). Op sommige van deze bevindingen adviseren wij en over andere bevindingen gaan wij graag met u en de andere gemeenten in gesprek op regionaal ambtelijk niveau. Let wel, wij zijn in onze bevindingen niet uitputtend; enerzijds omdat onze aanpak nog in ontwikkeling is en anderzijds omdat we nog niet alle huisvestingsverordeningen in uw regio hebben ontvangen.

Adviezen op hoofdlijnen

Open woningmarkt

De wet geeft meer mogelijkheden voor voorrang aan woningzoekenden met lokale binding (bijvoorbeeld kernbinding bij kleine kernen, vitale beroepsgroepen of nieuwbouw). De vraag is of deze mogelijkheden (volledig) benut moeten worden. Als provincie adviseren wij om deze mogelijkheden beperkt in te zetten en de balans te bewaken in het toegankelijk houden van de woningmarkt. Woningmarkten functioneren immers over bestuurlijke grenzen van gemeenten, regio's en provincies heen.

We kunnen ons voorstellen dat het bouwen en toewijzen voor bepaalde doelgroepen een lokaal maatschappelijk belang kan dienen. Toch willen wij vanuit het oogpunt van een regionale woningmarkt iedereen zo veel als mogelijk dezelfde kansen geven bij de verdeling van woningen. Als provincie streven we

naar zo min mogelijk lokale blokkades in huisvestingsverordeningen, zoals toewijzing aan vitale beroepen, lokale binding e.d.

Regionale afstemming

Zoals hierboven al aangegeven, functioneert de woningmarkt over bestuurlijke grenzen heen. De woningmarkten tussen gemeenten zijn communicerende vaten: waar regels en maatregelen de andere gemeenten in de regio raken moet eerst afstemming plaatsvinden. Daarom is het vanuit onze coördinerende en regisserende rol als provincie ook van belang dat er regionaal wordt afgestemd over regels en instrumenten die worden toegepast. We zien dit het liefst in de vorm van een regionale modelverordening.

Aandachtsgroepen

Als de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) is vastgesteld en in werking treedt, zullen de huisvestingsverordeningen daarop moeten worden aangepast in verband met de urgentieverordening voor de wettelijke urgenten (aandachtsgroepen). In aanloop daarnaartoe is het advies om wel alvast rekening te houden met deze categorieën urgenten en dit mee te wegen bij beslissingen over de huisvestingsverordening. De opgave bestaat immers al, ook al is de wetgeving er nog niet. In de huidige verordeningen zou de aanzet tot regionale afstemming gemaakt kunnen worden in de artikelen over gronden voor urgentie en bemiddeling. Gemeenten kunnen lokale urgentiegroepen toevoegen aan de verordening, maar we adviseren om hier beperkt mee om te gaan. De wettelijk verplichte urgentiegroepen nemen al een aanzienlijk deel van de mutaties in de woningvoorraad op zich. Bij het uitbreiden van de urgentiegroepen dient aandacht te zijn voor voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de reguliere woningzoekenden.

Monitoring

Om de effecten van de bepalingen te kunnen volgen, adviseren wij de gemeenten om gezamenlijk te monitoren. We vragen daarbij om monitoring op in ieder geval de ingevoerde voorrangsregels, het aantal toewijzingen voor de urgentiegroepen uit de verordening, hoe eventuele vitale beroepsgroepen slagen om woningen te vinden ten opzichte van andere beroepsgroepen en hoe instrumenten rond lokale binding uitwerken op lokaal, gemeentelijk en regionaal niveau. Zo kunnen eventuele waterbedeffecten tijdig worden geanalyseerd en kan hierop gehandeld worden. We adviseren daarom een gezamenlijke periodieke evaluatie binnen de regio. Zo kan tijdig de (model)huisvestingsverordening worden aangepast.

Haalbaarheid en capaciteit

Een praktisch advies richting gemeenten betreft de haalbaarheid van de uitvoering van deze regels en instrumenten. Het opleggen van voorrangsregels voor woningsegmenten, vitale beroepen, personen met lokale binding en regels voor specifieke kernen vraagt om ambtelijke capaciteit van gemeenten om te toetsen, te vergunnen en te handhaven. Met de bouwopgave die voor ons ligt, met name in de betaalbare segmenten, zien we een mogelijk knelpunt ontstaan in regeldruk en capaciteit voor gemeenten, maar ook voor ontwikkelaars en kandidaat-kopers. We adviseren om deze afweging mee te nemen bij het opnemen van nieuwe regels in de huisvestingsverordeningen.

Bevindingen

Graag delen wij met u een aantal zaken uit uw huisvestingsverordening die ons zijn opgevallen.

- Zo is ons opgevallen dat uw gemeente kiest voor het opnemen van een maximum aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor maatschappelijke binding van 50% van het totaal aantal toewijzingen voor de kernen Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal. Dit wordt onderbouwd op basis van grootte van de kernen met bijgevoegd de schaarste onderbouwing. Ook is opgevallen dat uitvoerende beroepen in de beroepsgroepen brandweer, zorg, onderwijs en kinderopvang worden aangewezen als vitale beroepen in de gehele gemeente. Daarnaast valt op dat u heeft opgenomen dat bij het verlenen van de huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied in uw gemeente voorrang verleend kan worden aan een categorie woningzoekenden, bijvoorbeeld doorstromers, senioren of jongeren met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied. Vanuit ons advies omtrent de open woningmarkt en het beperkt inzetten van voorrangsregels adviseren wij u om terughoudend te zijn op het inzetten van

bovenstaande aparte voorrangsregels. Om doelmatige inzet van de voorrangsregels te borgen, zijn we dan ook blij om te lezen dat er gewerkt zal worden aan een regionale monitor op de toewijzingen van woningen op basis van maatschappelijke en economische binding per woningcategorie en per gemeente.

- Daarnaast constateren wij dat de vergunningplicht voor bewoning reeds gold voor sociale huurwoningen, en daar zijn nu de betaalbare nieuwbouwkoopwoningen (maximaal €390.000) aan toegevoegd. We zien dat er verschillen bestaan binnen deze vergunningplicht tussen gemeenten binnen de woningmarktregio en we zien dit als een niet wenselijke situatie. We willen daarom met u en de andere gemeenten uit uw woningmarktregio in gesprek over deze verschillen en het streven naar meer uniformiteit/eenduidigheid.
- Ook is ons opgevallen dat de doelgroep voor seniorenwoningen verruimd wordt. Deze bestond eerst enkel uit mensen van 65 jaar en ouder en is nu verruimd met personen van 55 jaar en ouder, maar jonger dan 65 jaar. Rond de doelgroep voor seniorenwoningen zien wij verschillen binnen de woningmarktregio en dit is wat ons betreft niet wenselijk. Over deze verruiming en onderlinge verschillen zouden wij graag met u en de andere gemeenten uit uw woningmarktregio in gesprek gaan met betrekking tot de betekenis en gevolgen hiervan.
- Tenslotte constateren wij, nadat wij een aantal huisvestingsverordeningen van gemeenten uit uw woningmarktregio hebben ontvangen, dat deze gemeenten dezelfde gronden hebben aangewezen voor urgentieverklaring en voor bemiddeling richting een woning. Wij zien dit als een passende ontwikkeling binnen ons advies rond regionale afstemming en zien dit als een wenselijke eerste aanzet richting de afstemming in de verdeling van aandachtsgroepen, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting beoogt.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,



Rob van Mellekom
Gedeputeerde Wonen