

Bijlage 5 relevantie artikelen oude en nieuwe Huisvestingswet en motivatie gemeente op provinciale adviezen over de huisvestingsverordening	
Oude Huisvestingswet	Nieuwe Huisvestingswet
Artikel 7 1 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. 2 Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.	Artikel 7 1 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. 2 Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde woonruimte alleen van toepassing op nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 390.000,— nadat het bij koninklijke boodschap van 9 september 2022 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 (Kamerstukken 36 190) tot wet is verheven en in werking is getreden. 3 Het tweede lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte niet van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland. 4 De koopprijs, genoemd in het tweede lid, wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex.
Artikel 9 1 Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 legt hij in de huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen. (in de vigerende verordening is als voorwaarde voor een huisvestingsvergunning voor de sociale huur een maximum inkomen opgenomen – in de voorgaande regionale verordening was als voorwaarde voor een huisvestingsvergunning voor middeldure huur ook een maximum inkomen opgenomen)	Artikel 9 1 Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 legt hij in de huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen. (in de voorgestelde aangepaste verordening is als voorwaarde voor een huisvestingsvergunning voor de sociale huur een maximum inkomen opgenomen – geadviseerd wordt om als voorwaarde voor de verlening van een huisvestingsvergunning voor nieuwbouw betaalbare koop ook een maximum inkomen op te nemen)
Artikel 14 1 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad. 2 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van	Artikel 14 1 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2.24 van de Omgevingswet of bij een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.22 van de Omgevingswet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad. 2 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij

huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. 3 Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende: a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij: 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.	aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. 3 De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een aantal van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang kan worden toegewezen aan de vitale beroepsgroepen. 4 Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende: a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, en b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij: 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, of 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente. 5 Indien bij het verlenen van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, tevens voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding als bedoeld in het tweede lid hebben, worden deze huisvestingvergunningen meegeteld bij de percentages, bedoeld in dat lid.
---	---

Motivatatie gemeente op provinciale adviezen (zie bijlage 3) over de huisvestingsverordening

1. 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.

Motivatatie gemeente: De provincie geeft aan een zo open mogelijke woningmarkt te willen. In een opspannen woningmarkt is dat het ideaal, maar in de U10 is de woningmarkt verre van ontspannen. In de gemeente Houten is voor sociale huurwoningen voorrang voor vitale beroepen, kernbinding voor de kleine kernen en voorrang voor Houtense woningzoekenden bij nieuwbouwprojecten. Deze regels gelden al jaren in Houten en het nu opeens schrappen van die regels is inconsistent beleid. Nieuw zijn de artikelen voor

betaalbare nieuwbouw koop. Dit geldt voor heel beperkt deel van de totale koopwoningmarkt, omdat de regels niet gelden voor dure nieuwbouw en de bestaande voorraad. Ook blijft de gemeentelijke verordening binnen de mogelijkheden die de wetgever biedt.

Conclusie: De verordening wordt niet aangepast.

2. 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.

Motivatie gemeente: De huisvestingsverordening is regionaal afgestemd, maar daarbinnen zijn wel kleine verschillen tussen gemeenten, die niet alleen te maken hebben met de opties over het opnemen van toeristische verhuur en opkoopbescherming etc. De gemeente Houten heeft vrijwel overal de regionale verordening gevolgd, maar wel op twee punten een aanscherping doorgevoerd. Dat is bij de definitie van een betaalbare koopwoningen, omdat daar geen link lag met de indexering van het rijk voor de grens van de betaalbare koop. Hiermee zou is de grens in de verordening op €390.000 statisch zijn. Ook heeft de gemeente Houten drie artikelen toegevoegd, omdat in de modelverordening geen artikelen zijn opgenomen voor voorrang en rangorde voor betaalbare koopwoningen.

Conclusie: De verordening wordt niet aangepast.

3. 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.

Motivatie gemeente: De wet versterking regie volkshuisvesting is nog niet in werking getreden. Wanneer dat wel het geval is, zal opnieuw regionaal worden afgestemd.

Conclusie: Dit advies is nu nog niet van toepassing, maar wel bij de eerstvolgende wijziging van de verordening.

4. 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.

Motivatie gemeente: Dit advies is vooral gericht aan de regio. Voor de sociale huursector wordt een dergelijk regionaal monitorsysteem opzet (zie bij voortgang). Lokaal rapporteren we jaarlijks aan college en raad over urgenties (inclusief vitale beroepen) en werking van de sociale huurwoningmarkt in het algemeen. Voor de betaalbare koopwoningen is dit nog niet aan de orde, maar het is wel de bedoeling op enige wijze te monitoren en te evalueren, zeker voor Houten. Voor een regionale evaluatie is de U10 in eerste instantie aanzet.

Conclusie: De verordening is niet aan te passen omdat het niet over de inhoud gaat.

5. 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.

Motivatie gemeente: Deze aanbeveling heeft geen relatie met de inhoud van de verordening, zie verder bij onderdeel financiën en kanttekening 1b.3.

Conclusie: De verordening is niet aan te passen omdat het niet over de inhoud gaat.