Gemeente Asten

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE
Artikel 39 Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad.

Registratie: SV 2022-5 ANTWOORDEN
Datum: 19-09-2022, ontvangen 20-09-2022 Portefeuillehouder: J.P.E. Bankers Datum beantwoording college: 6 oktober 2022
Steller vragen: Geert van den Eijnde (fractie CDA)
Onderwerp: Huisvestingswet: ruimte toewijzen huizen aan eigen inwoners
Het *college* wordt verzocht de volgende vragen *schriftelijk* te beantwoorden: • Is het u bekend dat de huisvestingswet op 13 september 2022 naar de Kamer is gegaan en dat binnen dit voorstel door een wetswijziging ruimte wordt gegeven om meer huur- en koopwoningen toe te wijzen aan de eigen inwoners? • Bent u het met het onze fractie eens dat het, ook al moet de wet nog worden aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer, cruciaal is om als gemeente hier met het oog op de leefbaarheid nu al op in te spelen door plannen te maken, zodat wij zo spoedig mogelijk nadat de wet wordt aangenomen tot implementatie kunnen overgaan? • Als u met ons eens bent dat dit cruciaal is, op welk moment en op welke wijze gaat het College dan, nadat de wet is aangenomen, starten met deze ruimere toewijzing aan eigen inwoners? • Bent u bereid tijdig in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om deze toewijzing aan eigen inwoners t.z.t. toe te passen op de komende nieuwbouwprojecten in Asten, Heusden en Ommel?
Toelichting: De situatie op de woningmarkt blijft zorgelijk, ook onder inwoners die op zoek zijn naar nieuwe mogelijkheden. Met name de situatie voor starters en senioren blijft penibel. Gelet op de komst van nieuwe wetgeving, maar ook op de grote belangstelling op een informatiebijeenkomst voor Heusden oost Fase 3, op donderdag 8 september jl. en vooruitlopend op de Woonvisie waar het college mee aan de slag gaat stellen we bovenstaande vragen. Op 13 september 2022 is de Huisvestingswet naar de Kamer gegaan. Deze nieuwe wet biedt gemeenten meer ruimte om huizen toe te wijzen aan eigen inwoners en mensen met een cruciaal beroep. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. De wetswijziging moet volgend jaar al ingaan. De huidige wet geeft gemeenten al de mogelijkheid om huurwoningen toe te wijzen aan mensen die een economische of maatschappelijke binding hebben met de plaats. Alleen mag nu slechts een kwart van het aanbod worden gereserveerd voor inwoners van de eigen gemeente. Dat wordt straks de helft. Daarnaast mogen gemeenten straks ook koopwoningen reserveren voor hun eigen inwoners. Nu geldt die mogelijkheid alleen voor huurwoningen.
Ondertekening en naam:

G.T.A.M. van den Eijnde (fractie CDA)

Beantwoording vragen:

- Is het u bekend dat de huisvestingswet op 13 september 2022 naar de Kamer is gegaan en dat binnen dit voorstel door een wetswijziging ruimte wordt gegeven om meer huur- en koopwoningen toe te wijzen aan de eigen inwoners?

Wij zijn op de hoogte van genoemd herzieningsvoorstel van de Huisvestingswet 2014 dat de mogelijkheid biedt om maximaal 50% van de woningen toe te wijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Ook zijn wij op de hoogte van het feit dat het niet langer enkel huurwoningen betreft maar ook koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000 in 2022).

- Bent u het met het onze fractie eens dat het, ook al moet de wet nog worden aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer, cruciaal is om als gemeente hier met het oog op de leefbaarheid nu al op in te spelen door plannen te maken, zodat wij zo spoedig mogelijk nadat de wet wordt aangenomen tot implementatie kunnen overgaan?

De minister heeft aangegeven dat afhankelijk van de parlementaire behandeling de herziene Huisvestingswet naar verwachting op 1 januari of 1 juli 2023 in werking treedt. Het is niet mogelijk om vooruitlopend op de woonvisie en afstemming binnen onze woningmarktregio al stappen te zetten.

Een besluit c.q. de voorbereiding van besluitvorming kan niet los worden gezien van een nieuwe woonvisie. De verruimde mogelijkheden die het wetsvoorstel biedt, kunnen namelijk alleen ingezet worden als de noodzaak van de inzet van een systeem van woonvergunningen is aangetoond in een actuele Woonvisie. (Tekst uit Memorie van toelichting: introduceert deze wetswijziging de verplichting voor gemeenten om, zodra zij een nieuwe huisvestingsverordening willen gaan introduceren of een bestaande huisvestingsverordening gaan wijzigen vanwege overwegingen die enkel samenhangen met schaarste, in de woonvisie (die vanuit Woningwet reeds verplicht is) de schaarste te onderbouwen, (inclusief de maatregelen die de gemeenten neemt om deze schaarste tegen te gaan) en de inzet van de gemeente op het gebied van de (regionale) woningbouwprogrammering.)

In het wetsvoorstel is verder bepaald dat afstemming met de overige gemeenten in de woningmarktregio noodzakelijk is en tevens advies gevraagd moet worden aan GS. De provincie kan vanuit haar regionale/provinciale blik aanbevelingen doen hoe de verordening zich verhoudt tot de regionale/provinciale opgaven op het gebied van de volkshuisvesting.

Uit ons bekende informatie, zoals de verkoop van nieuwbouwprojecten, maken wij op dat verreweg het grootste deel van de woningen gekocht wordt door lokale woningzoekenden. Alleen als (te voorzien is dat) meer dan 50% van de koopwoningen (tot maximaal de NHG-grens) door het schaarse aanbod en de druk vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven niet naar eigen inwoners gaat, kan overwogen worden om een systeem met woonvergunningen op te zetten om eigen inwoners te beschermen. Schaarste moet worden vastgesteld in de woonvisie. De noodzaak, proportionaliteit en geschiktheid van een huisvestingsverordening zal moeten worden aangetoond. Inzet van een huisvestingsverordening is een zware maatregel en daarom een bevoegdheid van de raad. Dit instrument beperkt de vrijheid van vestiging en wordt ervaren als een regulering c.q. beperking van het eigendomsrecht. Net als ieder vergunningensysteem is het een bureaucratische regeling. Een verordening is voor maximaal 4 jaar geldig. Daarna moet de noodzaak opnieuw worden onderbouwd.

De in Asten werkzame corporaties hebben aandacht voor de positie en het belang van inwoners. Bergopwaarts geeft woningzoekenden uit Heusden en Ommel voorrang bij de toewijzing van huurwoningen binnen de eigen kern. WoCom monitort of het gehanteerde toewijzingssysteem tot ongewenste verdringing leidt. Deze corporaties hebben onlangs

afspraken gemaakt over samenwerking gericht op doorstroming van huurders van Bergopwaarts (senioren) naar woningen van woCom in Asten. Regels over woonruimteverdeling mogen niet worden opgenomen in prestatie- of andere afspraken.

- Als u met ons eens bent dat dit cruciaal is, op welk moment en op welke wijze gaat het College dan, nadat de wet is aangenomen, starten met deze ruimere toewijzing aan eigen inwoners?

Zie beantwoording vorige vraag.

- Bent u bereid tijdig in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn om deze toewijzing aan eigen inwoners t.z.t. toe te passen op de komende nieuwbouwprojecten in Asten, Heusden en Ommel?

Aangezien de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte is het evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente om buiten de huisvestingsverordening en het daarin opgenomen vergunningensysteem andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van sociale koopwoningen die onder de reikwijdte van dit wetsvoorstel vallen. Enkel op basis van de criteria in deze wet kunnen gemeenten sturen bij de woonruimteverdeling.

Afgezien van voorrang op basis van lokale binding en inkomenseisen hebben wij wel de mogelijkheid om "te sleutelen" aan de uitgifteprocedure voor nieuwbouwprojecten. Op basis van recente projecten, zoals het laatste project binnen Loverbosch fase 2 van Jansen Bouwontwikkeling, zullen wij bezien of dit wenselijk en mogelijk is - gelet op al gemaakte afspraken- voor projecten die in 2023 in de verkoop gaan.