



Registratienummer: **56504 / 59884**

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Beleidsplannen wonen 2024		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 maart 2024

Kennisnemen van:

beleidsdocumenten over wonen in 2024.

Inleiding

De griffie heeft gevraagd om inzichtelijk te maken welke beleidsplannen op de planning staan voor 2024 als het gaat om wonen en de raad hierover te informeren. Deze notitie is daarvoor bedoeld. Er wordt ingegaan op de op te leveren beleidsstukken met een korte toelichting, de prioritering en de wijze waarop de raad betrokken wordt bij de totstandkoming.

Samenvatting/toelichting

Het thema wonen is landelijk, regionaal en lokaal zeer actueel. In de komende jaren tot medio jaren 30 moeten er gemiddeld jaarlijks 13.500 woningen aan de voorraad toegevoegd worden in Brabant. Met de Regionale Woondeal uit 2023 hebben we afspraken gemaakt in regionaal verband over het bouwen van woningen. Om hier een goede invulling aan te geven als het bijvoorbeeld gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en het realiseren van de juiste woonvormen is beleid wenselijk.

Eind vorig jaar zijn we gestart met een inhaalslag van het maken van beleidsstukken die verdere uitwerking moeten geven aan deze woningbouwopgave. In december 2023 heeft u de Doelgroepenverordening vastgesteld. Daarin is vastgelegd wat verstaan wordt onder sociale huur- en koopwoningen en middeldure huur en koop. Begin 2024 bent u met een NTI geïnformeerd over de gewijzigde huurprijs- en koopgrenzen voor 2024. Dit was een wijziging op de woonvisie.

Prioritering

Gezien de prioriteit van het thema woningbouw is 1 fte extra binnen de flexibele schil in 2024 beschikbaar. De Huisvestingsverordening, de woonzorgvisie en het Woonwagenbeleid hebben prioriteit. De woonzorgvisie is een wettelijke verplichting en er zijn in regionaal verband afspraken over gemaakt in de Woondeal. De Huisvestingsverordening heeft prioriteit omdat dit in regionaal verband is opgepakt als het gaat om het onderdeel urgentie. Het voornemen is om deze stukken in november aan de raad voor te leggen. Ondanks de prioriteit gaan we uit van november vanwege het regionale proces als het gaat om de Huisvestingsverordening en het proces van co-creatie bij de woonzorgvisie. Het Woonwagenbeleid heeft prioriteit omdat het een vertaling is op lokaal niveau van het regionale handelingsperspectief dat in 2019 is vastgesteld.

Daarnaast wordt gewerkt aan het splitsingsbeleid (als onderdeel van de Huisvestingsverordening), huisvesting van arbeidsmigranten, bijzondere woonvormen en, afhankelijk van het in werking treden van wetgeving, een beleidsregel over betaalbare huur. Het streven is dat al deze stukken dit jaar worden aangeboden. Tenslotte vormen lokale woonzorgvisies de input voor de regionale woonzorgvisie. De lijst is niet uitputtend; de mogelijkheid bestaat dat als gevolg van wetgeving andere stukken volgen.

Beleidsstuk	Inhoud	Aanvullende info	Hoe wordt de raad betrokken	Beoogde vaststelling
Huisvestingsverordening	Bepaalt de mate van urgentie van woningzoekende en de toewijzing van huurwoningen tot een bepaalde huurprijsgrens. Bevat regels voor het onttrekken, samenvoegen of splitsen van woonruimten en de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten.	Het onderdeel urgentie wordt in regionaal verband opgepakt. Een regionaal gelijklopende verordening heeft als voordeel dat de regels voor urgent woningzoekenden eenduidig zijn. Dat voorkomt dat een doelgroep die in een gemeente geen urgentie krijgt, maar in de naastgelegen gemeente wel, daar voor onevenredige druk zorgt op de woonruimteverdeling.	In regionaal verband wordt onderzocht hoe de gemeenteraden meegenomen kunnen worden het onderdeel over urgentie. Het splitsingsbeleid vormt een onderdeel van de Huisvestingsverordening. Het streven is de Huisvestingsverordening in november voor te leggen.	November 2024
Woonzorg analyse en woonzorgvisie	Structureel bijdragen aan prettig wonen als zorg nodig is. Inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte per kern van iedereen die zorg nodig heeft nu en in de toekomst.	Landelijke programma's (Een thuis voor iedereen, Wonen en zorg voor ouderen), de regionale woondeal, de woonvisie en de prestatieafspraken vormen het kader voor de woonzorgvisie. Hierin zijn onder andere de doelgroepen benoemd die in ieder geval meegenomen moeten worden in het beleid en is afgesproken dat sprake moet zijn van co-creatie.	Met de griffie is afgestemd dat u in eerste instantie via een aparte NTI wordt geïnformeerd over het te doorlopen proces. Daarin wordt ook de raad meegenomen. Indien wenselijk volgt voor de raad van juni de stand van zaken op hoofdlijnen. En er is de mogelijkheid voor een aparte bijeenkomst in het najaar.	November 2024
Woonwagen beleid	Bevat regels voor het toewijzen van standplaatsen en het verhuren van woonwagens.	In 2019 kozen de 17 gemeenten in Noord-Oost Brabant en de 10 woningcorporaties ervoor om een regionaal handelingsperspectief op te stellen voor de inschrijving, toewijzing en het realiseren van	Aangezien het beleid voortvloeit uit het handelingsperspectief van 2019 wat de uitgangspunten bevat voor het beleid is de beleidsvrijheid	Juli 2024

		standplaatsen. Een lokaal beleid geeft perspectief aan de doelgroep. Daarom is het van belang om het beleid op te pakken. Verhuringen in de regio vinden vanaf 1 april plaats via het portaal Thuispoort. Gemeenten en corporaties zijn in overleg of verhuringen van woonwagens via dit portaal kunnen plaatsvinden, waarbij de corporaties aangegeven hebben het systeem eerst goed te laten lopen voor reguliere woningen.	beperkt. Daarom is het voorstel om het beleid voor te leggen via het raadsvoorstel in juli.	
Beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten	Bevat regels binnen en buiten de bebouwde kom voor huisvesting van arbeidsmigranten.	Het beleid dateert van 2017 en is toe aan een update.	Het is een onderdeel van de woonzorgvisie, maar dit beleid is al eerder uitgewerkt en komt daarom eerder aan bod. Het wordt voorgelegd via een raadsvoorstel en-besluit.	Juli 2024
Bijzondere woonvormen beleid	Hierbij kan gedacht worden aan groeps- of collectief wonen, geclusterde woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen, meergeneratie wonen, collectief particulier opdrachtgeverschap, begeleid wonen en 'wonen met aandacht', tiny houses, flexwonen en gesplitst wonen.	In verband met regionale afstemming is dit beleid eind 2023 doorgeschoven naar Q2 2024. Voor bijzondere woonvormen is een regionaal instrument in de maak. In de Woonvisie 2022-2026 is door de raad al uitgesproken dat er aandacht moet zijn voor bijzondere woonvormen.	Ook hier is weer sprake van regionale afstemming. Een deel van de bijzondere woonvormen landt in de woonzorgvisie Het voorstel is om dit beleid via een raadsvoorstel en -besluit voor te leggen.	September 2024
Beleidsregel betaalbare huur (Wet betaalbare huur)	Bevat regels voor de regulering van middenhuur.	De wet Betaalbare huur wordt waarschijnlijk op 1 juli 2024 van kracht. De voorgenomen grens voor huurprijsregulering	De prijzen voor middenhuurwoning en het aantal WWS-punten ligt vast. Daarom zal	Nader te bepalen

		zal komen te liggen op 187 punten conform het woningwaarderingssysteem (WWS). De regulering moet de betaalbaarheid voor middeninkomens verbeteren. Het college volgt deze ontwikkeling en heeft al eerder de conform de puntentelling de maximale middenhuur op € 1.100,- gesteld. Daarmee zijn middenhuurwoningen woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens € 879,66 tot aan €1.100,-, prijspeil 2024.	als de wet doorgang vindt en een beleidsregel nodig is een voorstel volgen voor de raad.	
Regionale Woonzorgvisie	Deze visie is gericht op het verdeelvraagstuk binnen de regio.	Afgesproken is dat er een regionale woonzorgvisie komt. Input hiervoor zijn de lokale woonzorgvisies.	Nader te bepalen.	Nader te bepalen.

Ter informatie.

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Op basis van deze wet moet de gemeente een meldpunt hebben voor klachten die gaan over huren van woningen. Op de website van Bernheze staat informatie over de wet en de manier waarop klachten ingediend kunnen worden.

Verder wordt er gewerkt aan de uitwerking van een meldpunt op grond van de Doelgroepenverordening. De Doelgroepenverordening bepaalt de prijs en de kwaliteit van sociale huur- en koopwoningen, en middenhuurwoningen, en de instandhoudingstermijnen. Het meldpunt is bedoeld voor:

- (anoniem) melden als een woning uit de verordening niet aan de doelgroep ten goede komt;
- particulareren die een woning uit de verordening verhuren. De verordening verplicht de verhuurder de gegevens over de verhuring te melden bij de gemeente.

De gemeente kan handhavend optreden bij misstanden.

Vervolg

De komende periode gaan we verder met het opstellen van het beleid en wordt u bij de diverse stukken betrokken via besluitvorming en NTI's.

Bijlage(n): n.v.t.

•