

Informatienota voor de raad

Datum 8 november 2023

Onderwerp	Zwolse huisvestingsverordening
Versienummer	V.02

Portefeuillehouder D.S. de Jong

Informant M. Grondman
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon 06-13262521
Email m.grondman@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. Het proces voor het verkennen en opstellen van een Zwolse huisvestingsverordening.

Datum

8 november 2023

Inleiding

Zwolle is een aantrekkelijke gemeente waar iedereen een (t)huis kan vinden.

We zien dat Zwolle groeit en er is sprake van een grote krapte op de woningmarkt. Om de kwaliteit van wonen en leven te borgen neemt Zwolle meer regie op de samenstelling en verdeling van de schaarse woningvoorraad. Daarmee willen we bereiken dat voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar zijn.

In juni is 'Blijven Bouwen: Zwols Actieplan Woningbouw' aangeboden. Eén van de strategieën binnen dit actieplan is het op orde brengen van ons juridisch instrumentarium. Het realiseren van een Zwolse Huisvestingsverordening is een van de acties uit dit actieplan.

Deze informatienota gaat over het proces. Er wordt in deze fase nog niet ingegaan op inhoudelijke keuzes. De raad wordt in het proces meegenomen om te komen tot inhoudelijke keuzes.

Kernboodschap

Zwolle neemt meer regie op het realiseren van haar ambities voor het betaalbare woningaanbod in de gemeente. Daarom ontwikkelt de gemeente een Zwolse Huisvestingsverordening. Dit is onderdeel van het Zwols Actieplan Woningbouw en anticipeert op het wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting*.

Met een Huisvestingsverordening bevordert Zwolle een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse betaalbare woningvoorraad. De betaalbare woningvoorraad wordt zoveel mogelijk doelmatig gebruikt en beschikbaar voor de juiste doelgroepen.

Toelichting reikwijdte Huisvestingsverordening

Vrijheid van vestiging is uitgangspunt in de Huisvestingswet. Artikel 7 van de Huisvestingswet geeft aan gemeenten de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening sturingsregels in te stellen als er aantoonbaar sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in de betaalbare woningvoorraad. Deze effecten moeten worden onderbouwd en op regionaal en provinciaal niveau worden afgestemd. Een Huisvestingsverordening is geldig voor maximaal 4 jaar. Daarna moet opnieuw onderbouwing plaatsvinden en een nieuwe verordening worden vastgesteld.

De regels voor sturing mogen gaan over:

- De toewijzing van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen (de betaalbare voorraad).
- Het bepalen van de urgentievolgorde.
- Het wijzigen van de woningvoorraad door onttrekken of samenvoegen van woonruimte, kamerverhuur en woningsplitsing.
- Toeristische verhuur van woonruimte.
- Opkoopbescherming.

**Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting*

In het wetsvoorstel Wet Regie op de Volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een urgentieregeling als onderdeel van de Huisvestingsverordening op te nemen. Hierin zijn een aantal verplichte urgentie categorieën opgenomen, ongeacht de mate van schaarste. Daarnaast worden gemeenten verplicht om regionale afspraken te maken over de verdeling van urgenten. De minimale variant van de Zwolse Huisvestingsverordening bevat dus in ieder geval een urgentieregeling. Het wetsvoorstel is in juli 2023 voorgelegd aan de Raad van State. Nu er in november 2023 nieuwe verkiezingen zijn uitgeschreven is op dit moment geen zicht op de verdere afhandeling van dit wetsvoorstel. In het proces van opstellen van de Zwolse Huisvestingsverordening anticiperen we op de op dat moment actuele stand van zaken rond de wet Regie op de Volkshuisvesting.

Datum

8 november 2023

Doelstelling Huisvestingsverordening

Met het realiseren van een huisvestingsverordening wordt in Zwolle gestuurd op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse betaalbare woningvoorraad en de toeristische verhuur van woonruimte. De samenstelling van de betaalbare woningvoorraad is doelmatig en passend bij de vraag van de verschillende doelgroepen.

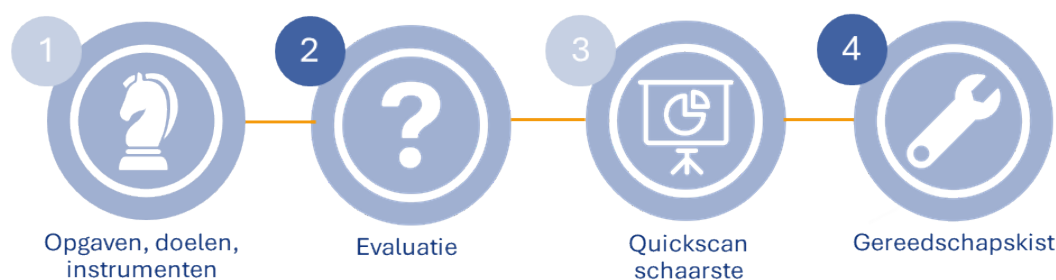
Proces

Een gedragen en goed onderbouwde huisvestingsverordening vraagt om zorgvuldig onderbouwde afwegingen. Regionale afstemming is een verplicht onderdeel van het proces. De modelverordening vormt een goede basis voor de structuur maar de Zwolse en regionale context vereist eigen inhoudelijke afwegingen op de bouwstenen en de nadere uitwerking daarvan.

Vanuit de regio West Overijssel is als voorbereiding op de verplichte urgentieregeling een verkenning gestart ten behoeve van de regionale afstemming. Het proces voor de Zwolse Huisvestingsverordening en de regionale afstemming hebben raakvlakken waar het de urgentieregeling, de huisvesting van aandachtsgroepen en het woonruimteverdeelsysteem betreft. De regionale afstemming is noodzakelijk voor de verdere lokale invulling van de Zwolse Huisvestingsverordening. Daar is sprake van een bepaalde mate van volgorde. Onze inzet is om dit zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen zodat wij in de voortgang niet op elkaar hoeven wachten.

Wij zijn inmiddels gestart met de verkenning voor de Zwolse Huisvestingsverordening. Wij hebben adviesburo Rigo aangesteld om de verkenning en de realisatie voor lokale verordening te begeleiden. Eerste stap was een kick-off op ambtelijk niveau met de in Zwolle werkzame corporaties. Hier zijn werkafspraken gemaakt en is de projectorganisatie ingericht.

Fase 1: Verkenning



In fase 1 verkennen we de opgave en de doelen en evalueren we het huidige woonruimteverdelingsbeleid en de bestaande instrumenten. Vervolgens voeren we een quickscan uit waarin wordt bezien op welke onderdelen schaarste kan worden onderbouwd. De resultaten van de evaluatie en de quickscan vertalen we naar een instrumentenkoffer waarbij per instrument de doelmatigheid en inzetbaarheid wordt toegelicht. Deze stappen leveren de volgende producten op:

- Een evaluatierapportage woonruimteverdeling.
- Een rapportage inzake de quickscan.
- Een verkenningsrapportage waarin wordt beschreven met welke onderdelen uit de instrumentenkoffer de Zwolse Huisvestingsverordening idealiter ingevuld kan

Datum 8 november 2023

worden.

De resultaten van fase 1 worden aan de raad ter bespreking aangeboden met een informatienota. De uitkomsten van deze bespreking worden verwerkt in de eindrapportage.

Fase 2: Opstellen Zwolse Huisvestingsverordening

Op basis van de resultaten van fase 1 wordt op bestuurlijk niveau richting gegeven aan wat de Huisvestingsverordening wil bereiken in de Zwolse context. Het resultaat van deze stap wordt beschreven in een koersnota die door een informatienota met de raad wordt gedeeld. Vervolgens wordt de concept verordeningstekst opgesteld. Voordat de raad de huisvestingsverordening vaststelt wordt aan de wettelijke eisen rond inspraak en advies voldaan.

Planning

Fase 1

Verkenning: Q3 2023 – Q1 2024

De eerste stappen voor de verkenning zijn inmiddels gestart.

Fase 2

Scenario a: Realisatie urgentieverordening: Q3 2024

Scenario b: Realisatie urgentieverordening + meerdere bouwstenen: Q3-Q4 2024

Minimaal moet de urgentieverordening gerealiseerd worden.

De doorlooptijd van met name fase 2 is afhankelijk van de keuze voor de bouwstenen van de instrumentenkoffer.

Besluitvormingsproces scenario a: Q4 2024

In dit proces worden de wettelijke participatiestappen doorlopen.

Fase 3 Implementatie urgentieverordening: start Q4 2024

Na besluitvorming is voldoende tijd nodig om de verordening te implementeren voordat deze officieel in werking kan treden.

Financiën

Voor fase 1 en fase 2 zijn middelen in de bestaande begroting gereserveerd voor de realisatie van de urgentieverordening.

Voor de dekking van de realisatie van aanvullende bouwstenen en voor de implementatiefase worden op basis van 'Blijven Bouwen: Zwols Actieplan Woningbouw middelen aangevraagd in de Perspectiefnota 2024-2027.

Participatie

De woningcorporaties die in Zwolle bezit hebben en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties worden betrokken bij het proces. De voortgang van het proces wordt geagendeerd op de reguliere bestuurlijke overleggen tussen gemeente en corporaties en binnen het Concilium.

Datum 8 november 2023

Communicatie

Een infographic met onze doelstellingen bij de Huisvestingsverordeing en het proces dat we hiervoor doorlopen komt beschikbaar via onze openbare bestuurlijke informatie en wordt actief gedeeld met betrokken lokale partners. De woningcorporaties krijgen tevens een afschrift van de informatienota.

Vervolg

Het college verwacht de resultaten van fase 1 begin van Q2 2024 te kunnen delen met de raad zodat verdere bespreking hiervan mogelijk is.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer