



PROVINCIE  UTRECHT

≡ provincie
Gelderland

Regiobureau Amersfoort
t.a.v. mw. K.J. Oosting
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

Onderwerp	Reactie adviesaanvraag m.b.t. Huisvestingswet artikel 6
Datum	04-03-2025
Documentnummer	UTSP-1778402294-17947
Telefoonnummer	+31642526677
E-mailadres	nick.rombout@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	VHV

Geachte mevrouw Oosting,

Hartelijk dank voor uw adviesaanvraag die wij op 22 januari jl. hebben ontvangen. Gemeente Nijkerk heeft voor de wijziging van haar huisvestingsverordening een adviesaanvraag aan provincie Gelderland gestuurd. Bij deze voldoen wij als provincie Gelderland en provincie Utrecht gezamenlijk aan beide verzoeken.

De Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2024 aangepast. De aangepaste wet 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. Als regio wilt u deze aanpassing in de wet benutten om gezamenlijk een regionale model-huisvestingsverordening op te stellen.

Tevens is in de gewijzigde Huisvestingswet een adviesrol aan Gedeputeerde Staten van de provincie toegewezen betreffende het wijzigen van de Huisvestingsverordening. Uw regio ligt in twee provincies en wij kiezen ervoor om gezamenlijk te adviseren op uw regionale model-huisvestingsverordening.

Voor ons als provincies is dit een nieuwe rol die wij nog aan het vormgeven zijn. De provincie Utrecht heeft inmiddels een kader opgesteld dat gebruikt wordt om gemeenten te adviseren. De provincie Gelderland gebruikt de woondeal als kader en houdt daarbij, zoals de wet van provincies vraagt, rekening met de gevolgen voor de woningmarkt, de effecten op de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 (toewijzing aan personen met binding met de gemeente). In de toekomst komen daar de gemeentelijke en provinciale volkshuisvestelijke programma's bij en mogelijk opvolgers van de woondeals. Vanuit deze aanpak komen wij tot dit gezamenlijke advies. We zullen in dit advies allereerst ingaan op een aantal adviezen op hoofdlijnen, vervolgens gaan wij specifiek in op de voorgestelde regionale model-huisvestingsverordening.

Advieskader op hoofdlijnen

Open woningmarkt

De Huisvestingswet 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 provincies adviseren wij om deze mogelijkheden beperkt in te zetten en de balans te bewaken in het toegankelijk houden van de woningmarkt. De woningmarkt functioneert 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 provincies 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 provincies van belang dat er regionaal wordt afgestemd over regels en instrumenten die worden toegepast. Wij zijn dan ook blij dat binnen de regio Amersfoort deze afstemming plaatsvindt.

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 urgentieregeling voor de wettelijke urgenten (aandachtsgroepen). In aanloop daarnaartoe is het advies om vooruitlopend op de Wvrv alvast rekening te houden met deze categorieën urgenten en dit mee te wegen bij beslissingen over de huisvestingsverordening. De maatschappelijke 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.

We vinden het een lokale/regionale verantwoordelijkheid om in het kader van zo'n eventuele uitbreiding van urgentiegroepen de juiste balans te vinden en aandacht te hebben voor voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de reguliere woningzoekenden. Bij het toevoegen van een extra lokale urgentiegroep is een goede onderbouwing dan ook wenselijk.

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

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 en het gebruiken hiervan in de praktijk.

Bevindingen en advisering regionale huisvestingsverordening en eventuele lokale afwijkingen

Graag adviseren wij op een aantal punten uit de regionale model huisvestingsverordening:

- Voor alle gemeenten is een goede onderbouwing van de schaarste voor sociale huurwoningen aangeleverd. Voor de gehele regio geldt dat de vraag naar sociale huurwoningen veel groter is dan het aanbod, met veel reacties en slechte slaagkansen tot gevolg. Bij het eventueel aanwijzen van sociale huurwoningen in eigendom van grote particuliere verhuurders en betaalbare nieuwbouwkoopwoningen als vergunningplichtige woonruimte verwachten wij eenzelfde kwaliteit van onderbouwing van individuele gemeenten.
- U kiest ervoor om in de verordening op te nemen dat maximaal 50% van de woningen met voorrang toegewezen kan worden. Dit gaat om economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, gemeente of een gedeelte van de gemeente. Wij adviseren om deze voorrangsregel beperkt toe te passen, enkel in gevallen dat nut en noodzaak voldoende onderbouwd kan worden. Hierbij is het van belang om nauw op te trekken met de lokale woningcorporaties en daarbij scherp te monitoren op de effecten van de al dan niet ingevoerde voorrangsregels. Er is immers op dit moment sprake van schaarste, hierdoor moet er zorgvuldig omgegaan worden met het toepassen van voorrangsregels. Het toepassen van voorrang betekent automatisch dat een ander langer op een woning moet wachten. Tevens kan het ervoor zorgen dat de onderlinge verhuisbewegingen (bv tussen gemeenten) worden beperkt.
- Daarnaast constateren wij dat de vergunningplicht voor bewoning geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Gemeenten kunnen in hun besluitvorming ervoor kiezen om hier betaalbare nieuwbouwkoopwoningen (maximaal €390.000, prijspeil 2024) en sociale huurwoningen van particuliere verhuurders met meer dan 4 woningen aan toe te voegen. We zijn blij om te zien dat de regio voor nu ervoor kiest om enkel de sociale huurwoningen vergunningplichtig te maken. We adviseren gemeenten hierbij om terughoudend te zijn met het invoeren van de kan-bepalingen, omdat dit de open woningmarkt verder belemmert maar ook gevolgen heeft voor de ambtelijke capaciteit van de gemeenten. Ook willen wij graag wijzen op het belang van eenduidige regelgeving in uw woningmarktregio voor de woningzoekenden. Daarom adviseren wij gemeenten zo veel mogelijk eenduidigheid na te streven in het al dan niet invoeren van kan-bepalingen.
- Ook is ons opgevallen in hoofdstuk 4 dat voor de doelgroep woonwagengebouwen per gemeente bepaald mag worden of deze groep wordt toegevoegd aan de huisvestingsverordening of niet. Wij adviseren om onderlinge verschillen tussen de aandachtsgroepen zo veel mogelijk te beperken als juiste opmaat richting de Wet versterking regio volkshuisvesting en zodat er een eenduidig toewijzingssysteem is in de woningmarktregio.

- Wij zijn tevreden met de regionale afstemming die heeft plaatsgevonden bij het opstellen van de regionale model huisvestingsverordening. Wij zien dit mede als een wenselijke eerste aanzet richting de afstemming in de verdeling van aandachtsgroepen, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting beoogt. We adviseren hierbij om te onderzoeken hoe een regionale urgentiecommissie zou kunnen helpen om de verdeling van aandachtsgroepen zo goed mogelijk te organiseren. Om deze verdeling goed te laten slagen adviseren wij de gemeenten om voldoende passende woningen te bouwen en programmeren de komende jaren voor deze groepen in alle gemeenten.

Tot slot, vernemen wij graag uw reactie op het door ons geformuleerde advies.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
Namens hen,



Rob van Muilekom
Gedeputeerde Wonen

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland,
Namens hen,



Marieke Kassenberg
Teamleider Wonen