

# Bijpraat over nieuwe Huisvestingsverordening

5.1.2e

16 april 2024



# Inhoud

1. Wat regelt de Huisvestingsverordening?
2. Procedure aanpassing verordening
3. Wijzigingen Huisvestingswet
4. Mogelijke wijzigingen in verordening Houten en dilemma's



# 1.a Wat regelt de huidige huisvestingsverordening?

## Algemeen:

- Basis Huisvestingswet is vrijheid van vestiging
- Regelgeving bij aantoonbare schaarste
- Toewijzing sociale huurwoningen
- Vervalt na 4 jaar

## Lokale uitwerking:

- Beleidsregels woonruimteverdeling
- Kernbinding: voorrang voor woningzoekenden kleine kernen
- Wijziging bestaande woningvoorraad (beleidsregels woningsplitsing/omzetting)



# 1.b Uitgangspunten huisvestingsverordening

1. Regionale eenduidigheid
2. Lokaal maatwerk:
  - middenhuur
  - sociale huurwoningen particuliere verhuurders
  - loting
  - woonwagenstandplaatsen
  - voorrang bezettingsnormtabel
  - voorrang binding
  - wijziging woonruimtevoorraad
  - opkoopbescherming
  - toeristische verhuur
  - experimenten



Tabel 38 Verhuilstromen regio Utrecht 2022

Van → Naar ↓	Buiten regio	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal	%
Bunnik	10	47	1	1	6	1			4		1	15	8	1	1	1	10	107	44%
De Bilt	13		108		2	3	1		6		5	47		1	1		15	202	53%
De Ronde Venen	62		3	126	3	2	1		7	1	10	31	1	2	1	8	13	271	46%
Houten	29	1	3	1	215	2	3		11		3	41	4	5	3	5	13	339	63%
IJsselstein	24		1		4	82	4	1	22		2	29		2	3		3	177	46%
Lopik	3				1	4	19		6			6		2	1	3		45	42%
Montfoort	6						1	23				5	3				2	40	58%
Nieuwegein	45		7	4	5	18	2		241		13	108	3	11	2	2	7	468	51%
Oudewater	6	1		1	1	1	1	3	1	39		7				4	3	68	57%
Stichtse Vecht	21	1	4	5	2	1	1	1	4		141	45		1	1	1	3	232	61%
Utrecht	280	10	30	8	23	21	6	2	51	2	61	1.794	19	15	5	19	56	2.402	75%
Utrechtse Heuvelrug	31	2	5	2	2	3			2		4	26	73	1	1	2	12	166	44%
Vijfheerenlanden	12			1	8	3	3	1	10		8	30		65	2		6	149	44%
Wijk bij Duurstede	16	1	1	2	3	2			2		1	13	8	1	62	2	2	116	53%
Woerden	41		4	4	4	1		4	5		6	27	6	2	1	116	4	225	52%
Zeist	58	5	19	2	8	5	1		12		13	110	21	5	5	2	219	485	45%
<b>Totaal</b>	<b>657</b>	<b>68</b>	<b>186</b>	<b>157</b>	<b>287</b>	<b>149</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>384</b>	<b>42</b>	<b>268</b>	<b>2.334</b>	<b>146</b>	<b>114</b>	<b>89</b>	<b>165</b>	<b>368</b>	<b>5.492</b>	
%		69%	58%	80%	75%	55%	44%	66%	63%	93%	53%	77%	50%	57%	70%	70%	60%		

Bron: RWU 2023



## 2.a Procedure aanpassing verordening

- Regionale bijeenkomst raadsleden 27 maart 2024
- Bijpraatsessie 16 april 2024
- Collegebesluit (uiterste datum) 9 juli 2024
- Advies van Provincie (max. 6 weken) 10 juli tot 20 augustus 2024
- Collegebesluit (kan afwijken van advies provincie, maar alleen gemotiveerd (uiterste datum) 3 september
- RTG 1 oktober 2024
- Gemeenteraad 15 oktober 2024



## 2.b Provinciaal advies

- Nieuw: verplicht advies vragen aan GS over de huisvestingsverordening over:
  - de gevolgen voor de regionale woningmarkt
  - de woningbouwopgave
  - de onderbouwing van toepassing van bindingseisen
- B&W mag gemotiveerd afwijken van het advies



### 3. Wijzigingen Huisvestingswet

- Vrijheid van vestiging blijft uitgangspunt Huisvestingswet
- Voorrang aan woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding (max. 50% voor woningzoekenden met lokale en regionale binding samen)
- Voorrang aan vitale beroepen
- Toewijzing betaalbare nieuwbouwkoopwoningen < € 390.000
- Verplicht provinciaal advies



## 3.a Voorrang aan woningzoekenden met binding

- Inwoners
- Economisch gebonden woningzoekenden (aan regio, gemeente of kern)
- Maatschappelijk gebonden woningzoekenden (aan regio, gemeente of kern)
- Oud: maximum 50% voorrang aan woningzoekenden met regionale binding. Dáárvan max. 25% voorrang aan lokaal gebonden woningzoekenden
- Nieuw: geen onderscheid meer tussen voorrang aan regionaal en lokaal gebonden woningzoekenden.
- Mag geen onderscheid tussen inwoners en andere woningzoekenden met econ./maat. binding aan de gemeente die geen inwoners zijn.
- Kernbinding



## 3.b Uitgangspunten bij het toepassen van binding

- De uitvoering blijft regionaal eenduidig
- Handhaven van regionale toepassingen van voorrang (regionaal urgentiesysteem, idem Van Groot naar Beter regeling)
- Toepassen van lokale voorrang
- Regionale afstemming met periodieke monitoring



## 4. Mogelijke wijzigingen en dilemma's

### Handhaven:

- voorrang voor woningzoekenden binnen de kleine kernen
- geen Opkoopbescherming

### Wijzigingen:

- tabel bezettingsnorm
- leeftijdsvoorrang ouderenwoningen

### Dilemma's:

- dilemma toewijzing nieuwbouw koop < 390.000
- dilemma toewijzing nieuwbouw middenhuur



## 4.a Toewijzing betaalbare nieuwbouw koop < € 390.000

- Nieuw: mogelijkheid ('kan-bepaling') om deze woningen toe te wijzen via een vergunningstelsel
- Kans voor passend toewijzen: logisch is dit te koppelen aan inkomensgrenzen (Nibud: < AOW € 82.921; > AOW € 62.191), aan voorrangsregels zoals doorstroming uit sociale huur (betekent specifiek selectieproces)
- Doel: stimulering dat middeninkomens kunnen kopen (zorg, politie etc.).
- Ruimte voor bindingsvoorrang (dwz lokale binding) is eveneens 50%. Dus max. 50% van de betaalbare koopwoningen mogen aldus worden toegewezen
- Alleen eerste eigenaar moet een huisvestingsvergunning hebben (wel asb, zelfbewoningsplicht)
- Vergunningaanvraag moet worden gedaan vóór de verkoop rond is



## 4.b Dilemma toewijzing nieuwbouw koop < € 390.000

Argumenten vóór:

- Opgenomen in collegeprogramma
- Toewijzen aan inkomensgroep (te hoog voor sociale huur, te laag voor koop)
- Toewijzen met voorrang aan vitale beroepsgroepen? Precieze omschrijving nodig, bijvoorbeeld brandweer, zorg, onderwijs, politie, kinderopvang. Alleen uitvoerend personeel? Hoeveel uur per week werkzaam? In vaste dienst?

Argumenten tegen:

- Een vergunningstelsel betekent regulering (voorstel: experimentartikel art. 71)
- Kanttekening op uitvoering: controle op inkomen, huisvestingsvergunning moet worden afgegeven voordat koop gesloten is, geen register van woningzoekenden, datum getekend koopcontract versus datum oplevering
- Schaarste moet worden aangetoond
- Afstemming met marktpartijen (makelaars/ontwikkelaars/notariaat) nodig over uitvoering



## 4.c Dilemma toewijzing nieuwbouw middenhuur

Argumenten vóór:

- Toewijzen aan inkomensgroep (te hoog voor sociale huur, te laag voor koop)
- Toewijzen met voorrang aan vitale beroepsgroepen? Utrecht: vitale beroepen onderwijs, zorg, brandweer, politie en kinderopvang

Argumenten tegen:

- Een vergunningstelsel betekent regulering
- Schaarste moet worden aangetoond (volgens WBO 2019 beperkte vraag)
- Er is geen register van woningzoekenden
- Uitvoeringszaken: controle op inkomen, definiëring vitale beroepen (alleen uitvoerend personeel? hoeveel uur per week werkzaam? in vaste dienst?)
- Afstemming met marktpartijen (makelaars/ontwikkelaars) nodig over uitvoering



## 4.d Dilemma: voorrang aan vitale beroepen

- Nieuw: mogelijkheid ('kan-bepaling') om binnen woningzoekenden met lokale binding voorrang te geven aan vitale beroepen. In Houten nu: voor brandweer/zorg/onderwijs.
- Zelf bepalen wat een vitaal beroep is (minimaal aantal uren werkzaam daarin)
- Onderbouwing:
  - waarom bepaalde beroepen vitaal zijn
  - dat er binnen de gemeente schaarste is aan deze groepen
  - dat voorrangsregels noodzakelijk, proportioneel en geschikt zijn
- Eenduidige uitvoering (transparant)



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1