

DISCUSSIONOTITIE

HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2024

Deze 'discussienotitie' met 4 bespreekvoorstellen, wordt u aangeboden door de bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving, van [Utrecht10](#). Doel van de wethouders, de deelnemers van deze bestuurstafel, is om raadsleden mee te nemen bij de mogelijkheden die worden geboden door komende aanpassingen van de Huisvestingswet, de basis voor alle gemeentelijk huisvestingsverordeningen.

Wat is de huisvestingsverordening in de regio Utrecht?

Met de huisvestingsverordening worden gemeenten in staat gesteld om regels op te stellen voor de verdeling van betaalbare en schaarste huurwoningen en aanpassingen van de woningvoorraad. Vaststelling van een huisvestingsverordening gebeurt in iedere raad afzonderlijk. In de regio Utrecht hebben alle gemeenten een huisvestingsverordening. Gemeenschappelijk kenmerk van onze verordeningen is de verdeling van sociale woonruimte. Uitgangspunt voor de regionale verdeling van sociale woonruimte, is een eenduidige regionale systematiek met ruimte voor maatwerk per gemeente (zie hiervoor met name het eerste discussiepunt).

Bespreekvoorstellen:

1. Meer ruimte om voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden

1. Ruimte voorrang lokaal woningzoekenden benutten in samenhang met regionale binding.
 2. De toepassing regionaal actief delen, zowel het voornemen tot toepassing als de resultaten.
-

2. Voorrang voor bijzondere beroepsgroepen

De voorrang beroepsgroepen opnemen in het regionaal model van de huisvestingsverordening als kan-bepaling voor gemeenten.

3. Woonruimteverdeling nieuwbouw koopwoningen

Eisen (inkomen/binding/doorstroming) stellen aan de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbare kooprijsgrens.

4. Huisvestingsvergunning en particuliere verhuurders

Regionale toepassing Huisvestingsverordening voor marktpartijen verbeteren met het oog op meer transparantie bij de uitvoering.

1. Meer ruimte om voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden

Voorstel

1. Ruimte voorrang lokaal woningzoekenden benutten in samenhang met regionale binding.
 2. De toepassing regionaal actief delen, zowel het voornemen tot toepassing als de resultaten.
-

Intro

In de Huisvestingswet is het al mogelijk om, beperkt, voorrang te geven aan woningzoekenden met lokale binding. Met de aanpassing van Huisvestingswet komt hiervoor meer ruimte. Bovendien wordt het gebruik eenvoudiger, de beperking tot een gebied (in ons systeem meestal vertaald naar een kern) verdwijnt. De maximale ruimte wordt met de wijziging wel gedeeld met voorrang voor woningzoekenden met een regionale binding. In de nieuwe situatie is dus 50% in te zetten voor regionaal en lokaal samen.

Probleem

De behoefte om binnen de eigen gemeente te verhuizen kan vaak niet worden ingewilligd door de schaarste aan woonruimte in onze regio. De vitaliteit van een kern, bijvoorbeeld, kan daardoor in het geding zijn. In de huidige huisvestingswet is de toepassing veelal beperkt tot kernbinding met een maximum van 25% van het aanbod.

Oplossing

- De gebiedsbeperking voor de lokale voorrang (zoals deze nu staat in de verordening) verwijderen, toepassing wordt gemeentebreed. Het is een keuze om de regeling binnen een gemeente toe te passen op kernen, wijken, buurten en complexen. Door het vervallen van de 'gebiedsaanduiding' kan lokale binding ook worden toegepast voor bijvoorbeeld nieuwbouw (zowel huur als koop) samen met andere beleidsdoelen zoals doorstroming.
- De toepassing van lokale voorrang moet in samenhang met de regionale voorrang (samen delen ze de ruimte van 50%). Regionale toewijzing wordt gebruikt voor urgenten en de regeling van Groot naar Beter.
- In de Huisvestingsverordening regels toevoegen voor regionaal eenduidige uitvoering via WoningNet (transparante toepassing).
- Jaarlijks de toepassing regionaal bespreken in de bestaande overlegstructuur. Hiervoor wordt een monitor ontwikkeld.

Kanttekeningen

- Het is gevaarlijk voor het draagvlak van een regionaal systeem, als een deel van de gemeenten hun woningmarkt gaat afschermen. Als in een gemeente wordt besloten om 50% maximaal lokaal in te zetten is er geen ruimte meer voor regionale voorrang, zoals de van Groot naar Beter regeling.
- Voor het gebruik van lokale voorrang moet het systeem worden aangepast. Met lokale binding wordt in de Huisvestingswet 'maatschappelijke en economische binding'¹ bedoeld. Het is dus niet mogelijk om alleen voorrang te geven aan een inwoner van de betreffende gemeente (of een deel van de gemeente). In de registratie van woningzoekenden is een aanpassing nodig, momenteel wordt economische binding en de terugkeer van woningzoekenden niet geregistreerd.

¹ Huisvestingswet 2014, artikel 14, lid 3

- De percentages lokaal voorrang vallen in de meeste gemeenten nog laag uit. Deels ligt dit ook nog aan de registratie. Bijvoorbeeld, bij de urgenten (regionale zoekprofiel) zitten ook woningzoekenden met een terugkeergarantie (volkshuisvestelijke urgenten) en dan gaat het wel degelijk om een lokale binding.
- De toepassing van lokaal voorrang moet wel onderbouwd worden. Dus niet alleen aangeven dat er schaarste is (want dat is er in de hele regio) maar ook welke bijzonderheden er zijn om lokale voorrang te rechtvaardigen.

Toelichting bij tabel 1

- In de tabel het resultaat van de toewijzingen via de kleine kernen regeling. Iedere gemeente in de tabel heeft dus 1 of meer kleine kernen waar deze regeling van toepassing is.
- Ondanks de voorrang wordt een deel van de woningen toegewezen aan woningzoekenden die geen inwoner zijn van de kern, dit betekent dat voor de betreffende woning geen inwoner van de kern heeft gereageerd.
- De kleine kernenregeling is niet de enige wijze waarop lokaal voorrang wordt gegeven. Zoals toewijzing via: doorschuifregeling; stadsurgentie; hardheidsclausule en beroepsvoorrang.

Tabel 1: Resultaat toewijzingen met voorrang inwoners, 2022

Rijlabels	Inwoner kern	Geen inwoner kern	Totaal
Bunnik	20	3	23
De Bilt	25	9	34
De Ronde Venen	49	4	53
Houten	94	11	105
IJsselstein	7		7
Lopik	6	4	10
Montfoort	9	1	10
Nieuwegein	43	1	44
Oudewater	23	1	24
Stichtse Vecht	27	7	34
Utrecht		2	2
Utrechtse Heuvelrug	32	4	36
Vijfheerenlanden	21	4	25
Wijk bij Duurstede	23	3	26
Woerden	28	10	38
Zeist	4	8	12
Eindtotaal	411	72	483

2. Voorrang voor bijzondere beroepsgroepen

Voorstel

De voorrang beroepsgroepen opnemen in het regionaal model van de huisvestingsverordening als kan-bepaling voor gemeenten.

Intro

Met de komende aanpassing van de Huisvestingswet wordt expliciet omschreven dat gemeenten voorrang kunnen geven aan bepaalde beroepsgroepen met een economische binding. Deze voorrang valt onder de ruimte voor lokale voorrang. In onze regio hebben de gemeenten: Utrecht; De Ronde Venen; Utrechtse Heuvelrug en Houten een dergelijke regeling opgenomen in hun Huisvestingsverordening. De toepassing van de regeling is echter beperkt. In 2022 ging het in de gemeente Utrecht om 26 verhuringen en geen één in de overige gemeente (geregistreerd door WoningNet).

Probleem

- Door de schaarste aan woonruimte ontstaat er een tekort bij vitale beroepsgroepen. Vitaal voor '...de plaatselijke samenleving zoals woningzoekenden die werkzaam zijn bij politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg (...) Dit heeft tot gevolg dat ze elders op zoek gaan naar werk en er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze beroepsgroepen.' (memorie van toelichting, aanpassing huisvestingwet).
- Een enkele gemeente heeft deze voorrang opgenomen in een 'nadere regel' van de Huisvestingsverordening. Uitvoering is daardoor verschillend en niet transparant.

Oplossing

- Bijzondere beroepsgroepen opnemen als mogelijkheid (kan-bepaling) voor voorrang.
- Gemeenten leveren een onderbouwing voor de betreffende beroepsgroepen (wettelijke voorwaarde). Gemeenten delen kennis voor beste aanpak.

Kanttekeningen

- Het is nodig om de toepassing van deze regel te onderbouwen met onderzoek, is er wel behoefte en voor welke beroepsgroepen?
- Het gebruik van deze regeling gaat af van de 50% ruimte voor lokale binding (economische binding).

3. Woonruimteverdeling nieuwbouw koopwoningen

Voorstel

Eisen (inkomen/binding/doorstroming) stellen aan de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbare kooprijsgrens.

Intro

In de Huisvestingswet is het momenteel alleen nog mogelijk om regels op te stellen voor betaalbare huurwoningen. Om gemeenten meer regie te geven op betaalbare nieuwbouw koopwoningen, wordt het in de komende aanpassing van de huisvestingswet mogelijk gemaakt om ook regels te stellen aan de verdeling van nieuwboukoopwoningen tot de betaalbare grens van € 355.000. In de woondeal heeft de regio onlangs afspraken gemaakt over de nieuwbouw van betaalbare woonruimte. Het opnemen van koopwoningen in de Huisvestingsverordening, is dan een logische stap om de woonruimte ook aan de doelgroep toe te wijzen.

Probleem

- Het aanbod van betaalbare koopwoningen is schaars in onze regio. De gemiddelde koopprijs ligt boven € 355.000. Doorstroming vanuit de sociale sector is er niet of nauwelijks. Als het inkomen verbetert, is de stap buiten de sociale sector te groot.
- Koopwoningen in dit segment zijn ook gewild door beleggers en door huishoudens met hogere inkomens.
- Ambitie in de regio is om meer aanbod te creëren in het betaalbare koopsegment (zie diverse gemeenten coalitieakkoorden en woondealtraject). Ingrijpen door gemeenten is noodzakelijk om de schaarse woonruimte efficiënt en rechtvaardig te verdelen.

Oplossing

- Het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening uitbreiden met nieuwbouw koopwoningen tot € 355.000. Dit betekent een transparante aanbidding, toewijzing en afgifte van een huisvestingsvergunning.
- Om ervoor te zorgen dat het aanbod terecht komt bij de beoogde doelgroep worden inkomenseisen gesteld.
- Voor het bevorderen van doorstroming wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in de regio (die na verhuizing behouden blijft voor sociale huur), of gemeente (combinatie met lokale/regionale bindingseis).
- Aanbieden via een transparant regionaal systeem, platform met regionaal aanbod.

Kanttekeningen

- Bij sociale huurwoningen dragen woningcorporaties zorg voor de uitvoering. Voor de afgifte van huisvestingsvergunningen is mandaat gegeven. Voor koopwoningen is dit niet mogelijk, dit betekent dus een extra taak voor gemeenten. Uitbesteden is een mogelijkheid, aantal gemeenten hebben ervaring met het 4^e huis.
- In de regio worden de regels van voor de verdeling van sociale huur opgesteld samen met de woningcorporaties. Hiermee wordt voldaan aan de wet, om bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening, af te stemmen met betrokken partijen. Met de opname van nieuwbouw koopwoningen in de huisvestingsverordening moet ook afstemming worden gezocht met betrokken partijen, zoals notarissen, makelaars, projectontwikkelaars, beleggers.

4. Huisvestingsvergunning en particuliere verhuurders

Voorstel

Regionale toepassing Huisvestingsverordening voor marktpartijen verbeteren met het oog op meer transparantie bij de uitvoering.

Intro

De Huisvestingsverordening geldt voor woonruimte tot de in de verordening gestelde huurprijsgrens. Dit betekent dat de verordening ook van toepassing is voor particuliere verhuurders. Een woningzoekende die een woning gaat huren van een particulier moet ook voldoen aan de eisen die gesteld worden voor een huisvestingsvergunning.

Probleem

- Een groot deel van de bepalingen in de Huisvestingsverordening is alleen van toepassing op woonruimte van woningcorporaties. De bepalingen voor particuliere verhuurders zijn vooral de eisen van de huisvestingsvergunning maar het ontbreekt aan voldoende bepalingen hoe deze toewijzing tot stand is gekomen.
- Een gelijk speelveld tussen woningcorporaties en marktpartijen ontbreekt. Naast de genoemde passendheid gaat het hier ook om de toewijzing van doelgroepen. Een marktpartij doet niet mee bij de huisvesting van statushouders en overige urgent woningzoekenden.
- In de Huisvestingsverordening 2023 zijn wel algemene eisen opgenomen voor een inschrijfsysteem. Het artikel is alleen toepasbaar voor verhuurders aangemerkt door gemeenten.
- Particuliere verhuurders moeten hun aanbod transparant aanbieden, er is geen verplichting om dit op het 'regio gangbare platform' bekend te maken. Overzicht van het aanbod ontbreekt daardoor.
- Het aanbod van woonruimte onder de huurprijsgrens is gering. Het is mogelijk om de huurprijsgrens te verhogen. In het model van de Huisvestingsverordening is hiervoor een aparte categorie opgenomen, de middenhuurwoningen. Hiervoor is een aantal bepalingen opgenomen (inkomenseis en voorrang doorstromers). Een klein aantal gemeenten maakt hier gebruik van.

Oplossing

- Het regionale model van de Huisvestingsverordening 2023 kent inmiddels een aantal bepalingen voor particuliere verhuurders. Gebruik door gemeenten is een kan-bepaling
- Het gebruik van het in 'de regio gangbare platform' (het belangrijkste instrument voor de regionale woningtoewijzing) ook door particuliere verhuurders stimuleren.
- Koppeling met 'goed verhuurderschap' en optie gemeenten om hiervoor een aparte verordening op te stellen.
- Optie: Verhogen van de huurprijsgrens tot de grens voor het middensegment en/of regionale toepassing van de al geformuleerde regelgeving middenhuurwoningen.

Kanttekeningen

- Wettelijk is nu al veel mogelijk (hogere huurprijsgrens, goed verhuurderschap), toepassing van deze mogelijkheden vergt echter veel van gemeenten. Voorkomen moet worden dat de uitvoerbaarheid van de Huisvestingsverordening onder druk komt te staan.

- Aan het gebruik van het woningnetsysteem zijn kosten verbonden (en een voorbehoud van toestemming (van de sWRU) voor dit gebruik). Bovendien betekent het gebruik van het WoningNetsysteem dat de toewijzing op gelijke wijze gaat als de woonruimte voor woningcorporaties (dus inclusief de rangorde bepaling).