

Raadsinformatiebrief

Aan
Portefeuillehouder(s)
Zaaknummer
Datum

de leden van de gemeenteraad
wethouder A.M.J. Dingemans Med
1394298
26 november 2024

Onderwerp

Volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening

Inleiding

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 10 oktober 2024 is onder andere ingegaan op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. In het wetsvoorstel, zoals dat op 6 maart 2024 aan de Tweede Kamer is aangeboden, is opgenomen dat gemeenten twee jaar na inwerkingtreding van de wet over een volkshuisvestingsprogramma en een urgentieregeling vastgelegd in een huisvestingsverordening moeten beschikken. In deze raadsinformatiebrief gaan we in op wat in het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is opgenomen over het volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingverordening. En we gaan in op de planning om het volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingsverordening aan uw raad aan te bieden.

Inhoud

Volkshuisvestingsprogramma

Op grond van de Woningwet zijn gemeenten verplicht om een woonvisie vast te stellen. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting conform wetsvoorstel moeten gemeenten de visie op wonen vastleggen in de omgevingsvisie en de concrete maatregelen en plannen gericht op het verwezenlijken van de doelen en ambities van dat volkshuisvestingsbeleid uitwerken in een volkshuisvestingsprogramma. Het vaststellen van de omgevingsvisie is een bevoegdheid van de raad, het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma is een bevoegdheid van het college. Omdat onze omgevingsvisie al was vastgesteld voordat duidelijk was hoe de Wet versterking regie op de volkshuisvesting vormgegeven zou worden, zullen wij het eerste volkshuisvestingsprogramma wel door uw raad laten vaststellen.

In het volkshuisvestingsprogramma dient – zoals we dat nu weten – in ieder geval ingegaan te worden op:

- de gemeentelijke woningbouwopgave en de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad
- het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave
- het beleid voor de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad
- het beleid om te voorzien in de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen¹
- het beleid voor stedelijke vernieuwing
- het beleid voor verduurzaming

¹ Aandachtsgroepen zijn mantelzorgverleners- en ontvangers, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring, opvang van slachtoffers van mensenhandel, instellingen voor klinische GGZ en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), mensen met een lichamelijke beperking, verstandelijke beperking, zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagengebruikers.

Huisvestingsverordening

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten onder bepaalde voorwaarden een huisvestingsverordening vaststellen. Dit is echter geen verplichting. In een huisvestingsverordening kunnen regels vastgelegd worden met betrekking tot de woonruimteverdeling (bijvoorbeeld de toewijzing van huurwoningen door de woningcorporatie) en met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad. Voor vrijwel alle onderdelen geldt, dat deze alleen in een huisvestingsverordening mogen worden vastgelegd als er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste en / of van leefbaarheidsproblematiek. Het aantonen van schaarste alleen is onvoldoende, aangezien in een goed functionerende woningmarkt altijd sprake zal zijn van een beperkte schaarste. Bij een woningtekort van 2% spreekt men van een gezond evenwicht tussen het vinden van een passende woning en onnodig lange leegstand van woningen. Als blijkt dat sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste en / of van leefbaarheidsproblematiek kunnen gemeenten ervoor kiezen om een huisvestingsverordening vast te stellen maar daarbij moeten gemeenten ook maatregelen treffen om een einde te maken aan deze problematiek. Bijvoorbeeld door het toevoegen van sociale huurwoningen. Een huisvestingsverordening heeft daarmee een tijdelijk karakter.

De enige uitzondering hierop vormt de urgentieregeling. Een gemeente mag altijd een urgentieregeling in een huisvestingsverordening vastleggen, ook als er geen sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste. Het kan namelijk altijd voorkomen dat iemand met spoed een andere woning nodig heeft. Bijvoorbeeld bij medische problemen waarbij verhuizen naar een andere woning dringend noodzakelijk is. Wel is een gemeente wettelijk verplicht om bij het vastleggen van een urgentieregeling in een huisvestingsverordening voorrang te verlenen aan:

- mantelzorgverleners en -ontvangers en
- woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.

Wanneer de Wet versterking regie op de volkshuisvesting conform wetsvoorstel aangenomen wordt, worden gemeenten verplicht om binnen twee jaar na inwerkingtreding van de wet een urgentieregeling in een huisvestingsverordening vast te leggen. Ook dan geldt dat er geen onderbouwing noodzakelijk is en dat gemeenten wettelijk verplicht zijn om voorrang te verlenen aan een aantal groepen woningzoekenden. Het gaat daarbij om meer groepen dan nu het geval is en wordt regionale spreiding van deze groepen een verplichting. Het gaat om:

- mantelzorgverleners en – ontvangers,
- ernstig chronisch zieken,
- uitstroom opvangvoorziening,
- uitstroom uit detentie en
- stoppende sekswerkers.

Op dit moment weten we dat in ieder geval twee onderdelen in de huisvestingsverordening voor onze gemeente zullen worden vastgelegd, namelijk de wettelijk verplichte urgentieregeling en de wijze waarop woonwagendstandplaatsen worden toegewezen. Voor alle overige onderdelen die in een huisvestingsverordening vastgelegd kunnen worden, zullen wij onderzoeken of en hoe het mogelijk is om die onderdelen vast te leggen. De onderbouwing hiervoor zal landen in het volkshuisvestingsprogramma.

Voor wat betreft de vraag of het toegestaan is om in om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen met betrekking tot woonruimteverdeling en / of de samenstelling van de woningvoorraad is belangrijk te onderbouwen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste en / of van leefbaarheidsproblematiek.

Belangrijk ook om proportionaliteit, subsidiariteit en doeltreffendheid van een huisvestingsverordening aan te tonen. Mocht uit onderzoek blijken dat het toegestaan is om behalve een urgentieregeling en een toewijzingsregeling voor woonwagenstandplaatsen meer onderdelen vast te leggen in een huisvestingsverordening zal ook stilgestaan worden bij de vraag of en hoe dit voor de gemeente Moerdijk werkzaam kan zijn.

De invoering van een huisvestingsverordening vraagt een onderbouwing met onderzoeken in het volkshuisvestingsprogramma. Vóór het vaststellen van een huisvestingsverordening is overleg nodig met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen (= corporaties), woonconsumentenorganisaties (huurdersvereniging, woonbond) en andere belanghebbende organisaties. Daarnaast moet de huisvestingsverordening worden afgestemd worden met de andere colleges van Burgemeester en Wethouders in de woningmarktregio. En is advies nodig van Gedeputeerde Staten. Bij de uitvoering van een huisvestingsverordening is sprake van een vergunningstelsel, dat vraagt ook handhaving.

Een huisvestingsverordening heeft altijd een tijdelijk karakter. Een huisvestingsverordening kan voor de duur van maximaal vier jaar worden vastgelegd. Met het vastleggen van een huisvestingsverordening moet een gemeente ook maatregelen treffen om de problematiek waarvoor de huisvestingsverordening in het leven is geroepen op te lossen.

Een aantal gemeenten in de regio West-Brabant West heeft een huisvestingsverordening. In onderstaande tabel wordt aangegeven of een gemeente een huisvestingsverordening heeft en zo ja op welke onderwerpen de regels uit de huisvestingsverordening betrekking hebben.

Gemeente	Huisvestingsverordening	Regels m.b.t. woonruimteverdeling	Regels m.b.t. de samenstelling van de woningvoorraad
Bergen op Zoom	Nee		
Halderberge	Nee*		
Roosendaal	Ja	X	X
Rucphen	Ja	X	
Steenbergen	Nee		
Tholen	Nee		
Woensdrecht	Nee		

* Naar verwachting zal de gemeenteraad van Halderberge eind 2024 een huisvestingsverordening vaststellen.

De gemeente Roosendaal heeft in haar huisvestingsverordening regels opgenomen met betrekking tot opkoopbescherming en met betrekking tot het onttrekken en omzetten van woningen. Uit het schaarsteonderzoek dat de gemeente Roosendaal heeft laten uitvoeren is weliswaar gebleken dat er sprake is van schaarste, maar dat specifiek toewijzingsbeleid van sociale huurwoningen aan eigen inwoners niet effectief is aangezien ruim meer dan de helft van de verhuizingen in Roosendaal al binnengemeentelijk plaatsvindt. Dit percentage ligt dus hoger dan het percentage dat op grond van de Huisvestingswet aan eigen inwoners mag worden toegewezen indien er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste. Wettelijk is namelijk bepaald dat maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen mag worden aan woningzoekenden met een sociaal-maatschappelijke of economische binding.

De gemeente Rucphen heeft in haar huisvestingsverordening regels opgenomen met betrekking tot urgentie en voorrang. Zoals eerder aangegeven, is het altijd toegestaan om een urgentieregeling op te nemen in een huisvestingsverordening. Daarvoor is geen onderbouwing nodig. De verplichte onderbouwing voor het opnemen van een voorrangsregeling in de huisvestingsverordening van de gemeente Rucphen is onvoldoende. Dat gemeenten een huisvestingsverordening hebben, betekent niet dat het wettelijk gezien ook is toegestaan.

Planning

In het wetsvoorstel, zoals dat op 6 maart 2024 aan de Tweede Kamer is aangeboden, is opgenomen, dat gemeenten twee jaar na inwerkingtreding van de wet over een volkshuisvestingsprogramma en een urgentieregeling vastgelegd in een huisvestingsverordening moeten beschikken. Vooruitlopend op deze verplichting willen wij eind 2025 een volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening aan uw raad aanbieden. Wij zullen daarbij uiteraard uitgaan van het wetsvoorstel zoals dat nu voorligt en we zullen zoveel mogelijk inspelen op wijzigingen die mogelijk nog volgen. Door vooruitlopend op de wettelijke verplichting een volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening vast te stellen, bestaat echter tot het moment dat de wet is aangenomen het risico dat het volkshuisvestingsprogramma en / of de huisvestingsverordening niet (volledig) aan de wettelijke vereisten voldoen.

Het naar voren halen van de planning is om meerdere reden niet wenselijk. Allereerst omdat de wet nog niet is aangenomen en er dus nog wijzigingen plaats kunnen vinden. Ten tweede geven partijen waarmee wij op dit moment in gesprek zijn voor het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma en het uitvoeren van de daarvoor noodzakelijke onderzoeken aan ongeveer een jaar nodig te hebben om het volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Tot slot lopen er regionaal twee trajecten die ook een plaats moeten krijgen in het volkshuisvestingsprogramma en deels in de huisvestingsverordening, namelijk de regionale woonzorgvisie en de regionalisering van het woonwagengebeleid. Deze trajecten lopen in ieder geval in de eerste helft van 2025 door.

Specifiek voor de huisvestingsverordening geldt, dat – na vaststelling van de wet – de onderbouwing moet landen in het volkshuisvestingsprogramma. Daarbij komt dat voor elke keer dat de huisvestingsverordening aangepast moet worden een zeer intensief traject doorlopen moet worden. Dit vraagt veel capaciteit van verschillende partijen. Wij zijn er voorstander van om zo efficiënt mogelijk met ieders capaciteit om te gaan en om dus een voorstel aan te bieden waarbij in één keer alle onderdelen die wij in een huisvestingsverordening mogen en willen vastleggen, opgenomen zijn. Dit kan gezien de noodzakelijke onderzoeken, de onderbouwing in het volkshuisvestingsprogramma en de samenhang met twee nog lopende regionale trajecten niet voor eind 2025 plaatsvinden.

Bijlagen

-

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris,



Drs. M.E. de Groot

de burgemeester,



A.J. Moerkerke