

Aan de leden van de gemeenteraad

Memo over de regionale huisvestingsverordening

In de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030 is opgenomen dat de regiogemeenten gezamenlijk een huisvestingsverordening opstellen. Daarin krijgen in ieder geval een aantal groepen woningzoekenden voorrang bij de toewijzing van woonruimte. Deze zogenaamde aandachtgroepen zijn door de minister vastgesteld en worden opgenomen in de aankomende Wet versteking toezicht op de volkshuisvesting (Wvrv).

Om uitvoering te geven aan deze verordening heeft de Thematafel Wonen & Vastgoed in het najaar 2023 een plan van aanpak vastgesteld. In de eerste fase daarvan hebben de wooncorporaties en de gemeentes in onze regio gezamenlijk onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en wensen voor een huisvestingsverordening. Wat moet worden vastgesteld, wat mag er worden vastgesteld en wat is er voor onze regio al dan niet nuttig om in de verordening op te nemen.

In de tweede fase wordt de regionale verordening dan opgesteld aan de hand van een aantal keuzes die we als gezamenlijke gemeentes hierover hebben gemaakt. Via de thematafel Wonen en Vastgoed zijn de regionaal gemaakte keuzes aan ons voorgelegd. Deze hebben we of gaan we uitbreiden met een aantal onderwerpen die we lokaal in onze gemeente willen regelen.

We streven ernaar om de definitieve verordening inclusief de lokale aandachtspunten in november/december 2024 aan uw raad voor te leggen. De verordening kan daarna per 01-01-2025 ingaan.

Wij sturen u dit voortgangsbericht met het doel om u tussentijds al mee te nemen in de keuzes voor de verordening die we tot nu toe hebben gemaakt. Daarover gaan we in een informatieve bijeenkomst dan graag met u in gesprek. Daarvoor dient het volgende.

Het opstellen van een regionale huisvestingsverordening zorgt ervoor dat in alle gemeenten in de regio dezelfde uitgangspunten worden vastgelegd.

Met name voor urgent woningzoekenden in de Achterhoek is het gewenst dat de regels over woningtoewijzing in de hele regio hetzelfde zijn. Dit bereiken we met een regionale huisvestingsverordening. Ook voor de corporaties, die actief zijn in meerdere gemeenten in onze regio, is het van belang dat de regels die in een huisvestingsverordening worden vastgelegd overal hetzelfde zijn.

In de regionale huisvestingsverordening nemen we de urgentie op bij woningtoewijzing aan aandachtgroepen.

Met de urgenties krijgen sommige woningzoekenden (urgenten) voorrang op andere woningzoekenden (de reguliere woningzoekenden). Daarbij gaat het o.a. over de uitstroom uit de zorg naar zelfstandig wonen, mantelzorg, medische redenen en uitstroom uit de maatschappelijke opvang en detentie. Als hiervoor in de hele regio dezelfde criteria gelden, is een evenredige verdeling van deze urgenten over de regiogemeenten beter in te regelen.

Regionaal breiden we dit uit met sociale urgenties en herhuisvestingsurgenties.

Dat geldt ook voor een aantal niet verplichte urgentiemogelijkheden, zoals de sociale urgenties en de herhuisvestingsurgenties bij sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovaties. Als in alle gemeenten, voor de woningen van alle corporaties dezelfde regels gelden, leidt dit tot meer rechtsgelijkheid in de behandeling van aanvragen.

We nemen niet alle mogelijkheden die de huisvestingswet biedt op in de regionale huisvestingsverordening.

Met de regionale huisvestingsverordening regelen we de verplichte onderdelen en de zaken waaraan we regionaal behoefte hebben. De huisvestingswet biedt nog meer mogelijkheden waarvan we geen gebruik maken.

Als er geen sprake is van verdringing of er geen noodzaak is om bepaalde groepen woningzoekenden extra te beschermen, adviseren we om hierover dan ook geen bepalingen op te nemen in de verordening. Doen we dat wel dan

kan dit zelfs belemmerend werken voor het vestigingsklimaat in de Achterhoek. Wij adviseren om geen afspraken te maken over woonwagens, opkoopbescherming, toeristische verhuur, woonruimte verdeelsystemen en zoekmodellen.

Het opnemen van regels over woonruimte verdeelsystemen en zoekmodellen is maatwerk.

De woonruimte verdeelsystemen zijn niet uniform in de regio Achterhoek. Gevolg daarvan is dat de druk op de lokale sociale huurmarkt ook verschilt. De druk is hoger bij een systeem dat in meerdere mate is gebaseerd op loting. We adviseren daarom om dit niet als een “moet” bepaling in de regionale verordening op te nemen, maar als een lokale variant. Dat leidt tot een zorgvuldige afweging tussen de gemeente en de corporatie over de voor- en nadelen van het woonruimte verdeelsysteem.

Gelet op de woningambitie en de benoemde prioritaire doelgroepen als ouderen en starters onderzoeken we graag de mogelijkheden cq noodzaak om hiervoor eventueel voorrangregels op te nemen.

Als gemeente hebben we een ambitie om starters zoveel als mogelijk de gelegenheid te geven om een woning te huren maar ook te kopen. We nemen actief deel in de regionale werkgroep “de betaalbare woning voor de Achterhoek”. Voor senioren ontwikkelen we in het uitvoeringsplan Wonen en Zorg woonzorgzones. Dat zijn gebieden die voor het wonen van ouderen het meest geschikt zijn, omdat voorzieningen in de buurt zitten. We onderzoeken daarom graag de mogelijkheden om binnen bepaalde projecten of gebieden zo nodig voorrangregels te kunnen toepassen.

We nemen de bepalingen uit onze Doelgroepenverordening en de Verhuurverordening Oude IJsselstreek 2024 op in de lokale huisvestingsverordening.

De regionale huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om deze met lokale afspraken aan te vullen. In onze Doelgroepenverordening regelen we dat starters in staat zijn om een woning te kopen, dat starterswoningen worden behouden voor 10 jaar en dat middenhuur woningen ook voor deze periode in dit segment blijven. In de Verhuurverordening regelen we een extra bescherming van internationale werknemers door aan verblijfsruimtes voorwaarden te verbinden. We overwegen om dit op te nemen in de lokale aanvullingen dan wel hiernaar te verwijzen.

Het opnemen van voorrangregels in de verordening beperkt de flexibiliteit van de corporaties bij verhuur en leidt tot een langere wachttijd van reguliere woningzoekenden.

De voorrangregel voor aandachtgroepen wordt wettelijk voorgeschreven. Bij elke voorrangregeling moet bedacht worden dat de voorrang voor de één betekent dat de andere woningzoekende langer moet wachten. De wachttijden in de regio Achterhoek zijn nog redelijk te noemen, maar geven ons wel aanleiding om niet overmatig in te grijpen door middel van bepalingen in een huisvestingsverordening. De corporaties pleiten dan ook voor het behoud van beleidsvrijheid.

21 mei 2024

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders

Ron Frerix, secretaris

Mirjam Maasdam, burgemeester

Deze memo maakt onderdeel uit van een gedigitaliseerd proces en wordt daarom niet ondertekend