



## Statenbrief

### Aan Provinciale Staten

|                    |  |
|--------------------|--|
| Onderwerp          | Kader advisering huisvestingsverordeningen |
| Datum              | 09-07-2024                                 |
| Documentnummer     | UTSP-1778402294-15114                      |
| Van                | Nick Rombout                               |
| Telefoonnummer     | +31642526677                               |
| E-mailadres        | nick.rombout@provincie-utrecht.nl          |
| Domein/opgave      | SLO  |
| Team               | PL3  |
| Portefeuillehouder | Van Muilekom                               |
| Bijlage            | Kader advisering huisvestingsverordeningen |

Geachte leden van Provinciale Staten,

#### Essentie/samenvatting:

Per 1 januari 2024 is de aangepaste Huisvestingswet 2014 van kracht. Hierin zijn aanpassingen opgenomen die gemeenten meer ruimte geven om specifieke doelgroepen, eigen inwoners en mensen met bepaalde beroepen te ondersteunen bij het vinden van een betaalbare huurwoning of nieuwbouwoopwoning. Een andere, meer procedurele, aanpassing betreft de verplichting voor gemeenten om voortaan bij het opstellen of wijzigen van hun huisvestingsverordening de Gedeputeerde Staten om advies te vragen. Voor de advisering richting gemeenten hebben we een kader vastgesteld om aan de hand daarvan de adviesbrieven op te stellen. We willen u graag met deze brief informeren over de nieuwe rol voor Gedeputeerde Staten en hoe we deze zullen invullen.

#### Inleiding:

De Huisvestingswet 2014 is een landelijke wet die als een gereedschapskist voor de overheid dient om te zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Er worden in de wet verschillende instrumenten aangeboden om te zorgen dat iedereen een eerlijker kans krijgt op een betaalbare woning. De wet helpt zodoende bij het verdelen van de schaarste op de woningmarkt. Op basis van de Huisvestingswet maken gemeenten (indien gewenst) een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening met daarin de lokale voorschriften rond het verdelen van de woonruimte.

De Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2024 aangepast. De aangepaste Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid om regels op te stellen voor nieuwe koopwoningen, om meer eisen te stellen aan lokale binding en geeft ruimere bevoegdheden om bepaalde woningen in de gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. Zo mag een gemeente bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouwoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024: 390.000 euro) voorrang geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente. Daarnaast kunnen zij bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten, aanmerken als cruciaal, waardoor die beter geholpen worden bij het vinden van een woning.

Een andere, meer procedurele, aanpassing betreft de verplichting voor gemeenten om voortaan bij het opstellen of wijzigen van hun huisvestingsverordening de Gedeputeerde Staten om advies te vragen (Artikel 6, derde lid Huisvestingswet). De wetgever heeft geconstateerd dat afstemming tussen het lokale huisvestingsbeleid en de regionale

woningbouwprogrammering niet altijd goed plaatsvond en soms buiten het zicht van provincies lag. Daarom moeten gemeenten sinds 1 januari 2024 een advies vragen aan de provincie over hun concept huisvestingsverordening en motivatie voor de gemaakte keuzes, voordat de stukken naar de gemeenteraad gaan. Gedeputeerde Staten heeft zes weken om een advies te geven. Het advies is niet bindend, maar als een gemeente wil afwijken dan moet dat wel gemotiveerd worden.

Voor ons als provincie is dit een nieuwe rol waarvoor nog geen kader bestond om afwegingen te maken. Op basis van een aantal huisvestingsverordeningen van Utrechtse gemeenten, stukken van adviesbureaus en input uit ambtelijke en bestuurlijke gesprekken, stellen wij een aantal hoofdlijnen op waarop we de toekomstige gemeentelijke huisvestingsverordeningen zullen toetsen en adviesbrieven zullen schrijven.

#### **Toelichting:**

In het kader geven we een aantal adviezen op hoofdlijnen:

- Zo adviseren wij gemeenten om de mogelijkheden voor voorrang aan woningzoekenden met een vitaal beroep of lokale binding beperkt in te zetten en de balans te bewaken in het toegankelijk houden van de woningmarkt. Voor de aanpassing van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024 mochten gemeenten maximaal 25% van de beschikbare huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met lokale binding. Nu is het mogelijk om 50% van de beschikbare huurwoningen en betaalbare nieuwbouwoopwoningen toe te wijzen. Tegelijk zien we dat met name binnen de sociale huurwoningen in veel gemeenten het merendeel van de woningen al naar lokale woningzoekenden gaat. Er is dus een aanzienlijke verruiming mogelijk, terwijl dit niet overal even hard nodig is. Daarom vragen we de gemeenten om terughoudend om te gaan met het geven van voorrang op lokale binding. Daarom vindt invoering van voorrangregels het liefst op regionaal (woningmarkt)niveau plaats en vraagt dit om goede onderbouwing.
- Het invoeren en afstemmen van voorrangregels is wat ons betreft iets wat bij voorkeur op regionaal niveau gebeurt. We streven daarom naar regionale modelverordeningen, zodat de regionale afstemming goed geborgd is en er zoveel mogelijk uniformiteit is tussen gemeenten voor woningzoekenden.
- Omtrent de huisvesting van aandachtsgroepen, zijn we in afwachting van de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. De wet kan namelijk consequenties hebben voor de huisvestingsverordeningen, specifiek de urgentieverordening. We adviseren gemeenten om alvast rekening te houden met de urgentiecategorieën bij beslissingen over de huisvestingsverordening. Daarnaast adviseren we gemeenten om beperkt om te gaan met de optie om lokale urgentiegroepen toe te voegen aan de huisvestingsverordening om de woningmarkt zo toegankelijk mogelijk te houden voor iedereen. Een voorrang voor de een leidt immers tot een beperking voor de ander.
- Monitoring van de al dan niet ingevoerde voorrangregels dient wat ons betreft periodiek op regionaal niveau te gebeuren. Door dit regionaal te doen, kunnen eventuele waterbedeffecten tijdig worden herkend en kan hierop gehandeld worden.
- Tot slot adviseren wij gemeenten om kritisch te zijn t.a.v. de haalbaarheid en capaciteit rond het uitvoeren van de voorrangregels en de instrumenten. Deze regels vragen om nieuwe processen en capaciteit om te toetsen, vergunnen en handhaven. Met de bouwopgave die voor ons ligt, met name in de betaalbare segmenten (waar deze regels over gaan), zien we een mogelijk knelpunt ontstaan in regeldruk en capaciteit voor gemeenten, ontwikkelaars en kandidaat-kopers.

#### **Vervolgprocedure/voortgang:**

Dit kader zal door Gedeputeerde Staten worden gebruikt om de toekomstige adviesaanvragen van gemeenten te toetsen en de adviesbrieven op te stellen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen