

► **VERSLAG** Raadsinformatie 6 september 2024, woonruimteverdeling/woonruimtevoorraad

Woensdag 6 september 2023 van 19:30 tot 20:45 uur, MsTeams

Aanwezig

Uitnodiging

link naar de discussienotitie en schaarste in de regio

Contact adviseurs wonen gemeenten

Opening

Start van de bijeenkomst om 19:30 door Micha Bekker (procesmanager U10), met een korte introductie op de regionale duiding van een huisvestingsverordening.

Iedere gemeenteraad stelt afzonderlijk een huisvestingverordening vast. In de regio Utrecht werken we samen zodat colleges een goed voorstel kunnen maken voor hun raad. Op de bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving vindt de regionale afstemming plaats. Vanuit de bestuurstafel is een notitie opgesteld met voorstellen. Het doel van de avond is om deze voorstellen te bespreken.

Aanleiding voor 3 van de bespreekvoorstellen is de voorgenomen aanpassing van de Huisvestingswet. Momenteel is deze Wet aangemeld bij de eerste Kamer maar de daadwerkelijk vaststelling weten we nu nog niet.

Opzet van de avond: na de bespreking van de voorstellen is er ook nog ruimte voor overige delen van de huisvestingsverordening. In de bijlage zijn ook de contactgegevens opgenomen van alle adviseurs bij de gemeente.

1. Meer ruimte om voorrang te geven aan lokaal woningzoekenden

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

V. Wat houdt de uitbreiding van 25 naar 50% in?

A. De regeling voor lokale voorrang was 25% en is ruimer geworden met 50%, daardoor zijn er meer mogelijkheden om het toe te passen. Deze ruimte van 50% geldt echter voor zowel lokale als regionale voorrang.

V. Kun je straks 50% aan je eigen inwoners met voorrang geven.

A. Ja dat klopt, waarbij 'eigen inwoners' dan gaat om de woningzoekenden met een binding aan de gemeente. Daarnaast hebben we in de regio een urgentieregeling met een regionaal zoekprofiel en de regionale voorrangsregeling; Van groot naar Beter.

V. waarom wordt de 50% niet gecorrigeerd met doorstroming, je laat toch wat achter?

A. wettelijk is de 50% gebaseerd op het aanbod dat je met voorrang aanbiedt. Een verbijzondering dat het achterlaten van sociale huurwoning niet meetelt maakt de wet niet.

V. Wat heeft deze regeling voor voordeel?

A. Je kunt nu meer voor de woningzoekenden met een binding doen en de regeling is verduidelijkt in de wet. Binnen de huidige ruimte voor lokale voorrang, passen we vooral de kleine kernenregeling toe, met de wijziging kun je naast kernen ook voorrangregels toepassen voor buurten en wijken.

V. Wat is de van groot naar beter in de 50%?

A. Met deze regeling krijg je voorrang als je een grotere woning achterlaat.

V. Als je geen voorrang geeft gaat al meer dan de helft van je woningaanbod naar lokaal woningzoekenden. We maken zo een eiland van onze gemeenten als we ook nog voorrang geven. Wat is het nut?

A. Voor kleine kernen is het, gelet op het geringe aanbod, van belang om ooit nog een kans te maken op een woning. Daarnaast is het nu ook mogelijk om toe te passen op nieuwbouw.

Uit de chat:

- Om draagvlak voor nieuwbouw te vinden...
- De gemeente krijgt toch gewoon meer ruimte om de lokale cohesie te bewaken

V. Waar komt die 50% vandaan?

A. De wet geeft dit aan. De overige 50% heeft geen bindingseis.

Uit de chat: De begrenzing uit de wet is er omdat we met de voorrangsregels de vrijheid van vestiging inperken. De wetgever denkt dat een hoger percentage expliciet voorrang mogen geven een te grote inperking daarvan is (Anniek Derkx, gemeente Utrecht).

2. Voorrang voor bijzondere beroepsgroepen

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

V. Wie bepaald welke beroepsgroepen in aanmerking komen?

A. De gemeente moet dit gaan onderbouwen, de beoordeling is aan de raad.

V. Loop je het risico dat een grote werkgever een deal sluit met de gemeente?

A. In de Huisvestingsverordening komt te staan welke beroepsgroepen voorrang krijgen of niet.

V. De raad bepaald dus de beroepsgroepen en ook in welke kernen, of voor de hele gemeente?

A. Dit zou kunnen, de regelingen kun je combineren.

V. Binnen een aantal min moet iemand op zijn werk kunnen zijn, dit staat vaak in een arbeidscontract. Lijkt me slim als dit gecoördineerd wordt. Bijv arts, brandweer, politie.

A. Je moet dit nog steeds in je Huisvestingsverordening opnemen, een arbeidscontract is tussen werkgever en nemer. Daarbij ook vermelding van de inkomensvoorwaarden, de regels gelden voor de betaalbare woningen.

3. Woonruimteverdeling nieuwbouw koopwoningen

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

V. Grens betaalbare koop is dat landelijk of regionaal? En is dat binnen de regio dan hetzelfde?

- A. Het gaat hier om een maximale grens die landelijk is bepaald. Onder dit maximum kan worden gevarieerd ook per gemeente.
- V. Hoe waarborg je dat de prijs behouden wordt? Sociale koop blijft sociale koop.
- A. Dit kan je waarborgen met ander beleid naast je Huisvestingsverordening. In de woondeal staat de ambitie om betaalbaar te bouwen en je wil ook borgen dat betaalbaar blijft. Voorbeelden zijn: Anti speculatie beding, koopstart, koopgarant etc, meerdere regelingen die het mogelijk maken dat je de sociale koop voor een x periode in stand houdt. Afhankelijk van de situatie kan de gemeente kiezen voor een instrument
- V. Kun je specifieker zijn in je inkomensgrenzen en lokaal maatwerk daarin geven? Dit ivm met verschillen in inkomen.
- A. Dat kan, met name als je ook variatie in de koopprijsgrens aanbrengt. De inkomensgrens is gekoppeld aan de hypotheek. Het Nibud levert hiervoor allemaal berekeningen.
- V. Hoe realistisch is het om te bouwen onder de 355k?
- A. In de woondeal is dit een prioriteit om verder uit te werken.
- V. De voorrangsregel van het achterlaten van sociale huur, dan mis je de groep jongeren die nog thuis wonen.
- A. Je kan een gedeelte van het aanbod met deze voorrangsregeling aanbieden, bijvoorbeeld alleen de ouderenwoningen. De woningen waaruit deze groep doorstroomt komt weer ten goede aan overige woningzoekenden.
- Vraag Micha: Is er iemand op tegen om dit te gaan regelen?
- A. de markt heeft er niets van gebakken, dus..

4. Huisvestingsvergunning en particuliere verhuurders

- Regionale toepassing Huisvestingsverordening voor marktpartijen verbeteren met het oog op meer transparantie bij de uitvoering.
- V. We hebben een lokale verordening. Klopt het dat we nu regionaal iets gaan regelen?
- A. de samenwerking is er al. Naast de regionale afstemming, noodzakelijk voor de regels die over de gemeentegrenzen heen gaan, helpen we elkaar waar het praktisch is. Waar het kan doen we samen maar de raad besluit lokaal.
- V. Particuliere huurwoning die aan de eisen van de huisvestingsvergunning moeten voldoen? Particulieren zitten toch vaak in het hogere segment?
- A. Er is wel aanbod van particulieren in het sociale segment. Punt van aandacht is wel de controle door gemeenten. Momenteel is de gemeente Utrecht hier al afspraken in de verordening opgenomen, het gaat in eerste instantie vooral om de marktpartijen waar de gemeente mee in gesprek is. (met particuliere verhuurders worden de marktpartijen bedoeld).
- V. Kun je eisen dat particuliere verhuurders de zelfde plichten hebben als de corporaties? Of verbied gewoon verhuren buiten WoningNet om.
- A. De verplichting om te verhuren via WoningNet is nu nog niet te regelen in het huidige systeem. Utrecht heeft apart afspraken gemaakt met grote verhuurders. Er zijn kosten

verbonden aan het aanbieden van de woningen via bijvoorbeeld WoningNet. Het eisen dat particulieren aanbieden is niet afdwingbaar en niet in de wet opgenomen.

Overig

V. Als wij in de regio uniform zijn, is dat een oplossing of een utopie?

- A. 1. We hebben 1 woonruimteverdeelsysteem in onze regio, voor het functioneren van het systeem zijn eenduidige regels nodig.
2. Regionaal werken betekent ook dat we elkaar helpen. Ambtelijk wijzen we elkaar op mogelijkheden en hick ups, denk aan de opkoopbescherming.
3. Nanke Hofstra (gemeente Lopik): juist omdat alle gemeenten zo verschillend zijn is het goed dat er maatwerk is. Wat bij de ene gemeente wel werkt, werkt bij de burens misschien niet. Wat is de hoofddoelstelling en welke maatregelen zet je in zodat je op lokaal niveau het juiste kan doen.

Opmerking 1

Wonen is een groot probleem en ik ben opzoek naar een centrale plek waar de kennis al is, op regio niveau. Overzicht van regelingen en in welke gemeente het is ingevoerd zou handig zijn.

Opmerking 2

Deze vorm van een digitale raadsbijeenkomst werkt goed.

Aanwezig

terug

Naam	organisatie	
Cor Kool	Bunnik	CDA
Aertsen, Rik	Bunnik	CDA
Ammar Younes	Bunnik	D'66
Hanneke de Zwart	De Bilt	D'66
Rinus Scheele	De Bilt	Groen Links
Ria de Korte-Verhoef	De Ronde Venen	CDA
Astrid de Deugd	De Ronde Venen	Ronde venenbelang
Huib Zevenhuizen	De Ronde Venen	wethouder
Marcel van Gooswilligen	Houten	D'66
Susan van Erp	Houten	Groen Links
Ron van Swol	Houten	Houten anders
Connie Hogendoorn	Lopik	CDA
Simon Hoogendoorn	Lopik	CU/SGP
André Hofman	Stichtse Vecht	Groen Links
Bas Verwaaijen	Stichtse Vecht	Lokaal Liberaal
Tineke de Vries	Stichtse Vecht	SP
Meerding, Tess	Utrecht	VVD
Clemens Festen	Utrechtse Heuvelrug	Open
John Boere	Woerden	CDA
Marguerite Boersma	Woerden	Progressief Woerden
Annet Ploeg	Zeist	CU/SGP
Junger, Marianne	Zeist	SP
Timo Bakrin	Zeist	VVD
Djenabou Diallo	woerden	griffie Woerden
Wijshijer, Brent	Stichtse Vecht	raadsadviseur
Thijs van der Wel	Bunnik	raadsadviseur
Marlien 't Lam-Mulder	Vijfheerenlanden	Adviseur wonen
Hofstede, Conny	Nieuwegein	Adviseur wonen
Dick Passchier	Montfoort	Adviseur wonen
Wim Moggre	Wijk bij Duurstede	Adviseur wonen
Derkx, Aniek	Utrecht	Adviseur wonen
Maurits Hoeve	Utrecht10	Directeur
Nalini Ramtahalsing	IJsselstein	Adviseur wonen
Anke Knaken	Houten	Adviseur wonen

Nanke Hofstra	Lopik	Adviseur wonen
Murre, Corine	Zeist	Adviseur wonen
Michelle Essink	IJsselstein	Adviseur wonen
Safak Morssink	De Bilt	Adviseur wonen
Walstra, Rik	Zeist	Adviseur wonen
Hoef, Ronald van de	Utrecht	Adviseur wonen
Cees Strooper	Houten	Adviseur wonen
Micha Bekker	Utrecht10	Adviseur wonen/BT GWL

UITNODIGING

[terug](#)



Aan Raadsleden van de zestien U10 gemeenten

Van Bestuurstafel Gezonde woon-en leefomgeving

Onderwerp Uitnodiging digitale radeninformatiebijeenkomst Woonruimteverdeling en de woningvoorraad

WOONRUIMTEVERDELING EN DE WONINGVOORRAAD

De huisvestingsverordening in de regio Utrecht

Datum en tijd: Woensdag 6 september 2023, van 19:30 – 21:00uur

Van harte nodigen wij u uit voor de informatiebijeenkomst over 'woonruimteverdeling en de woningvoorraad, de huisvestingsverordening in de regio Utrecht'.

De bijeenkomst is digitaal via MStems.

-

De informatieavond gaat over de mogelijkheden van de huisvestingsverordening. Met dit instrument kunnen gemeenten de regie pakken op de verdeling van (sociale) woonruimte en de woningvoorraad. Bij het besluit over de recente huisvestingsverordening (1 juli 2023) is een nieuwe aanpassing van de huisvestingsverordening aangekondigd. Aanleiding is de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet. Met deze wijziging van de Huisvestingswet krijgen gemeenten meer mogelijkheden, onder andere bij de voorrang voor beroepsgroepen en de toewijzing van nieuwbouwkooptoningen. Met de informatieavond zetten we een stap in de regionale afstemming van de verordeningen.

Voor deze bijeenkomst is een discussienotitie beschikbaar, met bespreekvoorstellen, opgesteld door de bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving van de U10.

5. Programma

19:15

Digitale inloop, bij problemen met inloggen kunt u contact opnemen met Micha Bekker: 06-11864069

19:30

Start

- Duiding nut en noodzaak regionale afstemming (5 minuten)
- Toelichting op discussienotitie en vragen over de notitie (15 minuten)
- Bespreking voorstellen op de 4 onderdelen
- Ruimte voor vragen over andere mogelijkheden van de huisvestingsverordening

20:55

Sluiting

NB. De wijziging van de Huisvestingswet is nog niet vastgesteld in de Eerste Kamer. Op dit moment is nog niet bekend welke wetstrajecten controversieel worden verklaard, op 12 september wordt dit pas bekend gemaakt. Het blijft echter noodzakelijk om voor de regionale afstemming raadsleden te betrekken bij de voorstellen. De verdere planning is ook zonder de controversieel verklaring niet zeker, aangezien de eerste kamer de wet nog moet behandelen.

Maar voorkomen moet worden dat met het proces naar een nieuwe huisvestingsverordening pas wordt begonnen als de wet in werking treedt. Uit ervaring hebben wij in de regio voor dit proces ongeveer een jaar nodig.

Bij deze uitnodiging:

- **Discussienotitie:** **HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2024**
- **Memo:** **SCHAARSTE IN DE REGIO UTRECHT 2022**
Voor het gebruik van een huisvestingsverordening is het van belang om de schaarste in een regio en gemeente vast te stellen. De monitor van de corporaties geeft de schaarste in de regio goed weer. Bijgevoegd een update van deze monitor met data van 2022.
- **Link naar e-learning spelregels woonruimteverdeling:** <https://swru.plusport.com>
De e-learning zorgt ervoor dat u bekend raakt met de spelregels voor woonruimteverdeling. Tijdsduur is gemiddeld een uur. De e-learning is ontwikkeld door en voor corporaties en beschikbaar gesteld voor raadsleden. (Bij 'nieuwe gebruiker' moet u bij onderdeel 'corporatie', kiezen voor 'overig')

Contact gemeenten Huisvestingsverordening

[terug](#)

gemeente	Naam	e-mail	Telefoonnummer
Bunnik	Daphne Suijk	D.Suijk@bunnik.nl	06 41039676
Bunnik	Nathalie Boor	n.boor@bunnik.nl	06 10508148
De Bilt	Safak Morssink	s.morssink@debilt.nl	06 43455161
De Ronde Venen	Jeroen Cornelissen	j.cornelissen@derondevenen.nl	06 57413287
Houten	Cees Strooper	cees.strooper@houten.nl	06 44400563
IJsselstein	Michelle Essink	m.essink@ijsselstein.nl	06 21804241
IJsselstein	Nalini Ramtahaling	n.ramtahaling@ijsselstein.nl	06 15473414
Lopik	Nanke Hofstra	nanke.hofstra@lopik.nl	06 82066570
Montfoort	Dick Passchier	d.passchier@montfoort.nl	06 30251418
Montfoort	Helene Pulles	h.pulles@montfoort.nl	06 52887241
Nieuwegein	Conny Hofstede	c.hofstede@nieuwegein.nl	06 15873643
Oudewater/Woerden	Cees de heer	heer.c@woerden.nl	06 22664707
Stichtse Vecht	Jacqueline Schmitz	jacqueline.schmitz@stichtsevecht.nl	0346 254809
Utrecht	Ronald van de Hoef	ronald.hoefvande@utrecht.nl	06 30362519
Utrechtse Heuvelrug	Angela Bolk	Angela.Bolk@heuvelrug.nl	06 18525501
Utrechtse Heuvelrug	Bianca van Os	Bianca.vanOs@heuvelrug.nl	06 28236092
Vijfheerenlanden	Marlien 't Lam-Mulder	m.lam.mulder@vijfheerenlanden.nl	06 15298213
Wijk bij Duurstede	Wim Moggré	W.Moggre@wijkbijduurstede.nl	06 34273742
Woerden	Rein Kroon	kroon.r@woerden.nl	06 26885145
Zeist	Corinne Murre	c.murre@zeist.nl	06 54342513
Zeist	Rik Walstra	r.walstra@zeist.nl	06 41102593
U10	Micha Bekker	micha.bekker@utrecht10.nl	06-11864069