

Aan de raadsleden

Weert, **31 NOV. 2022**

Onderwerp: Huisvestingsverordening
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 1874917 / 1874965

Beste leden van de raad,

Uw raad heeft op 15 juni 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg vastgesteld. In het voorstel is een passage opgenomen over mogelijkheden om de woningmarkt te reguleren via een huisvestingsverordening. Hierbij is aangegeven dat de regio hierin gezamenlijk optrekt, dat een en ander in het Bestuurlijk Overleg Wonen Midden-Limburg wordt besproken en dat er een voorstel aan de raad wordt voorbereid indien daar aanleiding toe is.

Deze brief strekt er toe uw raad te informeren over de stand van zaken.

Toewijzen van huurwoningen

Het uitgangspunt bij de Huisvestingswet is het recht op vrije vestiging. Iedereen die wettig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden als dat noodzakelijk is voor het algemeen belang.

Toewijzingsregels zijn alleen mogelijk 'voor zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'. Daarnaast kunnen op basis van het criterium 'leefbaarheid' nadere regels worden gesteld.

Als de gemeente toewijzingsregels wil hanteren, moet zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Deze verordening mag voor maximaal 4 jaar worden vastgesteld. In die periode is het de bedoeling dat de gemeente de structurele problemen op de woningmarkt aanpakt. Als dat niet of onvoldoende lukt, dan kan de gemeenteraad na 4 jaar uiteraard wel opnieuw een

verordening vaststellen.

Regulering van de koopwoningmarkt is niet toegestaan.

Gemeenten kunnen voor specifieke categorieën van huurwoningen regels vastleggen

De Huisvestingswet ziet toe op regulering van de huurmarkt. Een gemeente mag toewijzingsregels opstellen voor de goedkopere huurwoningvoorraad. Gemeente mogen zelf bepalen wat de goedkope en dus vergunning plichtige voorraad is.

Het betreft in de praktijk sociale en middenhuur-woningen (tot € 1.000,- huur per maand) en de regulering mag op maximaal 50% van de betreffende categorie huurwoningen betrekking hebben.

Opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

Per 1 januari 2022 is de Wet opkoopbescherming in werking getreden. Het betreft tijdelijke wetgeving (tot 1 januari 2025). De gemeente kan een verbod op verhuur instellen van goedkope en middeldure woningen of van woningen in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. De gemeente dient te onderbouwen dat dit noodzakelijk en effectief is. In een huisvestingsverordening dient vastgelegd te worden op welke woningen dit van toepassing is. De opkoopbescherming is een beperking van het eigendomsrecht van een koper, daarom moet de gemeente wel kunnen aantonen dat opkoopbescherming noodzakelijk is. Indien dit aangetoond kan worden, mogen woningen in de door de gemeente aangewezen gebieden voor een periode van 4 jaar na aankoop niet worden verhuurd, tenzij de gemeente daarvoor een vergunning verleent.

Met de Huisvestingswet is het vanaf 1 januari 2022 mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen hierop meer kans maken. De opkoopbescherming bestaat uit een verbod op verhuur van nieuw aangekochte goedkope en betaalbare koopwoningen. Dit verbod kan de gemeente opnemen in de huisvestingsverordening.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is extra aandacht voor de bouw van betaalbare woningen. Van het voornemen om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030 is het streven om 2/3 in het betaalbare segment te bouwen. Er zijn Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes en de corporaties. Hierin zijn afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg. De Verhuurdersheffing wordt onder voorwaarden afgeschaft. De huurtoeslag wordt hervormd en een wetsvoorstel voor bescherming van de middenhuur woningen wordt voorbereid. Tot slot is er financiële ondersteuning zoals de Woningbouwimpuls, waarvoor de gemeente Weert helaas niet in aanmerking komt en worden er middelen uit het Mobiliteitsfonds van het rijk ingezet. Vanuit dit Mobiliteitsfonds heeft de gemeente Weert recent een bijdrage toegekend gekregen van € 2,235 miljoen voor de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel met als doel mobiliteitsmaatregelen te nemen om de woningbouw te versnellen. Dit is een greep uit maatregelen die het rijk neemt om de bouw van sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen te realiseren om zo de druk te verlichten.

Programma 'Een thuis voor iedereen'

Een van de programma's die aan de Nationale Woon- en bouwagenda gekoppeld is, is het programma 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma heeft als doel te zorgen voor

voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Het opstellen van een integrale woonzorgvisie door iedere gemeente voor alle aandachtsgroepen en ouderen wordt verplicht. Het opstellen van een huisvestingsverordening door alle gemeenten, waarmee de gemeenten met voorrang woningen toewijzen aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten wordt naar verwachting per 1 januari 2024 verplicht. Met het opstellen van een woonzorgvisie is inmiddels gestart.

Meer onderzoek nodig

Er is meer inzicht in de situatie op de huurwoningmarkt nodig om gemotiveerd een keuze te kunnen maken. Hiervoor dient onder andere overleg met de corporaties plaats te vinden. Zoals uit de Marktinformatie 2021, welke als bijlage bijgevoegd is bij de stukken over de prestatieafspraken, blijkt dat 65% van de sociale huurwoningen van Wonen Limburg in Weert aan inwoners uit de gemeente Weert is verhuurd. Wanneer het percentage structureel hoger is dan 50% dan zou een huisvestingsverordening voor sociale huurwoningen geen zin hebben.

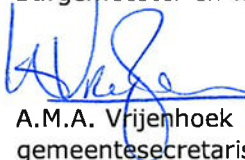
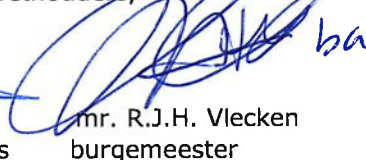
Het is nog niet gelukt om inzicht te krijgen in het aantal woningen dat is gekocht ten behoeve van verhuur. Dit inzicht is wel nodig om de juiste afwegingen te kunnen maken.

Ook wordt onderzocht of dit wel de juiste instrumenten zijn. Het invoeren van maatregelen kan op gespannen voet staan met het beleidsvoornemen om te streven naar meer (middenhuur en vrije sector) huur, omdat het aandeel relatief laag is, of met het beleidsvoornemen om nieuwe inwoners aan te trekken. Voor nieuwbouw leggen we al een zelfbewoningsplicht vast in overeenkomsten.

Tot slot

Gelet op de verplichting om voor specifieke doelgroepen een huisvestingverordening vast te stellen, mede op basis van een woonzorgvisie, alsmede de noodzaak om meer onderzoek te doen, worden de resultaten hiervan afgewacht voordat een voorstel voor een huisvestingsverordening in procedure wordt gebracht. In de tweede helft van 2023 wordt op dit onderwerp teruggekomen.

Met vriendelijke groeten,
burgemeester en wethouders,

  ba

A.M.A. Vrijenhoek mr. R.J.H. Vlecken
gemeentesecretaris burgemeester

Bijlage: Marktinformatie 2021 gemeente Weert

