



Nota voor Gedeputeerde Staten

Wonen en Leefomgeving

Onderwerp	Adviesplicht Provincie Huisvestingsverordening
Documentnummer	DOC-00671501
Datum	9 juli 2024

0. **Samenvatting**

Vanaf 1 januari 2024 zijn burgemeesters en wethouders van gemeenten verplicht om aan GS een advies te vragen als een gemeente voornemens is om een huisvestingsverordening vast te stellen of te wijzigen. Dit advies moet binnen 6 weken door GS worden gegeven.

Op 13 juni 2024 heeft de gemeente Gulpen-Wittem als eerste Limburgse gemeente een verzoek om advies bij GS ingediend.

Eenzijds informeren wij u over deze nieuwe adviesplicht en anderzijds vragen wij om in te stemmen met het bijgevoegde advies aan de gemeente Gulpen-Wittem. In de adviesbrief gaan we, conform artikel 6 lid 3 Huisvestingswet 2014, in op de gevolgen van het vaststellen van een huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van de bindingseisen als bedoeld in artikel 14 Huisvestingswet 2014.

1. **Beoogd resultaat (output/outcome)**

Advies aan gemeente Gulpen-Wittem over de vast te stellen huisvestingsverordening.

2. **Toelichting**

Op 13 juni 2024 heeft de gemeente Gulpen-Wittem, op grond van artikel 6 lid 3 Huisvestingswet 2014, bij GS een verzoek ingediend. Zij heeft GS om advies verzocht met betrekking tot haar huisvestingsverordening.

In de Huisvestingswet 2014 is sinds 1 januari 2024 (gewijzigd artikel 6 lid 3) uitdrukkelijk opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om GS om een advies te vragen als de gemeente voornemens is om een huisvestingsverordening vast te stellen of te wijzigen. Het advies moet binnen 6 weken na aanvraag worden gegeven. Burgemeester en wethouders van de aanvragende gemeente mogen het GS-advies (nu nog) gemotiveerd naast zich neerleggen.

Ten aanzien van het nú (voor inwerkingtreding van de Wet versterking regio Volkshuisvesting) vaststellen van een huisvestingsverordening worden de volgende drie algemene opmerkingen gemaakt:

- a. De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat GS een inhoudelijk advies moet verstrekken.
- b. Het voorgelegde concept van Gulpen-Wittem voldoet nog niet aan de eisen die de Wet versterking regio Volkshuisvesting daaraan in de nabije toekomst mogelijk zal stellen, met name ten aanzien van de verplichte urgentieregeling.
- c. De huisvestingsverordening van Gulpen-Wittem is de eerste waarover de Provincie Limburg op grond van artikel 6 lid 3 Huisvestingswet 2014 een advies verstrekt en is daarmee richting gevend voor mogelijk volgende adviesaanvragen.



Het advies van GS heeft betrekking op de in de Huisvestingswet 2014 genoemde drie aspecten, te weten de gevolgen van het vaststellen van een huisvestingsverordening voor:

1. De regionale woningmarkt,
2. De woningbouwopgave en
3. De toepassing van bindingseisen als bedoeld in artikel 14 Huisvestingswet 2014.

De gevolgen voor de regionale woningmarkt & de woningbouwopgave

Bedoeling van een Huisvestingsverordening is (onder andere) om de schaarse (sociale en/of betaalbare) woningen eerlijk te verdelen binnen de regio, maar ook onder de (urgent) woningzoekende. Gemeentes en/of regio's zullen moeten aangeven hoe deze verordening bijdraagt aan de bestrijding van dit probleem (deze schaarste). Op dit punt voldoet de conceptverordening van Gulpen-Wittem niet. Er wordt uitsluitend verdeling van de schaarse sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Geadviseerd wordt daarom om de gemeente Gulpen-Wittem erop te wijzen dat schaarse woningbouwcategorieën opgenomen zullen moeten worden in (regionale) woningbouwprogramma's van de betreffende (samenwerkende) gemeente(s).

De gevolgen voor de toepassing van de bindingseisen (art. 14 Huisvestingswet)

Met ingang van 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet 2014 een ruimere mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding in de gemeenten/regio. De gemeente Gulpen-Wittem maakt in haar concept huisvestingsverordening geen gebruik van deze mogelijkheid. Als de gemeente Gulpen-Wittem hiervan alsnog gebruik wil maken, is het advies om hier terughoudend mee om te gaan, zodat schaarse woningen ook daadwerkelijk eerlijk worden verdeeld en worden toegewezen aan kwetsbare doelgroepen die op de woningmarkt het meest in de knel komen.

3. Bestuurlijke aandachtspunten

De voorgelegde concepthuisvestingsverordening van Gulpen-Wittem geeft voorrang aan kwetsbare doelgroepen en beantwoordt daarmee maar gedeeltelijk aan de motie van de gemeente Gulpen-Wittem die ten grondslag ligt aan deze huisvestingsverordening. Wij constateren dat er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden die een huisvestingsverordening biedt ten aanzien van het voorrang verlenen aan woningzoekenden met een economische dan wel maatschappelijke binding aan de gemeente/regio. Bovendien wordt er geen melding gemaakt van het in ruimere mate toevoegen van sociale huisvesting aan de woningbouwprogrammering.

4. Lobby - aspecten

Nvt

5. Relatie met Programmabegroting

Onderdeel van het kader Leefbare Steden en Dorpen.

6. Juridische aspecten

Op grond van artikel 6 lid 3 Huisvestingswet 2014 vragen burgemeester en wethouders van een gemeente verplicht advies aan GS. GS brengen binnen 6 weken na aanvraag hun advies uit. Burgemeester en wethouders kunnen (nu nog) gemotiveerd afwijken van het advies. De verwachting is dat die laatste bevoegdheid/mogelijkheid na de inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting zal worden uitgesloten/geschrapt uit de Huisvestingswet 2014 en daarmee het advies van GS een bindend advies zal worden. Ook wijzigingen zullen na



inwerkingtreding van de Wet versterking regie Volkshuisvesting (opnieuw) voor een bindend advies moeten worden voorgelegd aan GS.

7. Inkoop- en aanbestedingsaspecten

Nvt

8. Financiële en cofinancieringsaspecten

Nvt

9. Relatie met aanpak coronacrisis

Nvt

10. Arbeidsmarktbeleid

Nvt

11. Effecten op CO₂ en stikstof emissies (effecten op klimaat en biodiversiteit/beschermde natuur)

Nvt

12. Digitalisering & data governance

Nvt

13. Formatieve aspecten

Nvt

14. Samenwerking/afstemming andere clusters

AJZ.

15. Voorstel

1. In te stemmen met het geformuleerde advies over de huisvestingsverordening van de gemeente Gulpen-Wittern
2. Het College van B&W van de gemeente Gulpen-Wittern hierover met bijgaande brief te informeren.