

Korte omschrijving:

Naar aanleiding van Kadernota 2022: De wethouder legt artikel 14 van de Huisvestingswet, waarin staat welke eisen je kunt stellen zoals economische binding met de gemeente, ter inzage voor de raad.

Toelichting:

Tijdens uw raadsvergadering over de kadernota van 15 juli 2021 heeft u het gesprek gevoerd over de mogelijkheden en onmogelijkheden als het gaat om het voorrang verlenen van inwoners uit de gemeente Doetinchem op de woningmarkt. Hierbij ontvangt u de toegezegde informatie en toelichting.

Het uitgangspunt van de huisvestingswet is vrijheid van vestiging. Dit heeft tot gevolg dat de wet de gemeente bij koopwoningen geen mogelijkheden geeft om sturend op te treden als het gaat om het criteria lokale binding.

Artikel 4 van de Huisvestingswet stelt in lid 1:

De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en*
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.*

Lid 2 sluit echter uit dat dit voor koopwoningen mag gelden:

Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

De wet geeft u als gemeenteraad dus wel de mogelijkheid om sturend op treden bij huurwoningen als het gaat om het aspect lokale binding. In artikel 14 van de wet staat beschreven wat u als gemeenteraad mag vastleggen.

Lid 1 stelt:

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad.

Lid 1 is niet van toepassing op de gemeente Doetinchem. Immers gaan wij de komende jaren de woonruimtevoorraad uitbreiden en onder andere onze huidige inwoners voorzien van een mooie woning.

De gemeenten waar lid 1 niet voor geldt, is lid 2 van toepassing:

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen

voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.

De wet biedt u als gemeenteraad dus de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening op te nemen dat maximaal 50% van de vrijgekomen huurwoningen aangeboden wordt aan woningzoekenden met een regionale binding en binnen die 50% mag maximaal de helft met voorrang aangeboden worden aan woningzoekenden met een lokale binding. In lid 3 is opgenomen wanneer er sprake is van binding.

3 Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:

a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en

b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:

1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of

2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Ter aanvulling hebben wij woningcorporatie Sité gevraagd waar de woningzoekenden, die zij het afgelopen jaar, hebben voorzien van een woning vandaan komen. In 69% van de gevallen woonden de woningzoekenden reeds in de gemeente Doetinchem en in nog eens 19% van de gevallen verlieten zij een andere gemeente in de Achterhoek. Op dit moment voegt het invoeren van een huisvestingsverordening, met als doel inwoners van Doetinchem voorrang te verlenen, dus niets toe.

Voor de volledigheid voeg ik hierbij de artikelen 4 en 14 in zijn geheel toe:

Artikel 4:

1 De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:

- a. het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en
- b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

2 Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 14:

1 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad.

2 In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.

3 Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:

- a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en
- b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.