

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000219196
Datum:	4 november 2025
Opsteller:	F.F. Veenvliet
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026 (*bijlage 1*) vast te stellen;
2. De raad voor te stellen bij een positief besluit op punt 1, de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024 in te trekken;

Inleiding

Aanleiding

Via de Huisvestingsverordening kan een gemeente sturen op verdeling van de schaarse woonruimte. De Huisvestingsverordening heeft een geldigheidsduur van vier jaar. De vorige Huisvestingsverordening had een geldigheidsduur tot 1 maart 2024. Omdat de nieuwe verordening nog niet gereed was, is ervoor gekozen de verordening uit 2020 opnieuw ongewijzigd vast te stellen en zo spoedig mogelijk tot vaststelling en invoering van de nieuwe Huisvestingsverordening over te gaan. Al jaren hebben de gemeenten op de Noord-Veluwe een gelijklopende, regionaal afgestemde, Huisvestingsverordening.

Geruime tijd is door een werkgroep bestaande uit gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties onder leiding van RIGO gewerkt aan de actualisatie van de Huisvestingsverordening. De opdracht die aan de werkgroep is meegegeven, is een nieuwe Huisvestingsverordening die regionaal is afgestemd, die actueel is en die voldoet aan de wettelijke voorschriften met hieraan gekoppeld een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn dat de huisvestingsverordening:

- regionaal eensluidend is, en regionaal wordt vastgesteld;
- recht doet aan de opgaven en wordt gedragen;
- goed uitvoerbaar is en duidelijkheid biedt voor woningzoekenden.

Aanvullend was er de wens om de woonruimteverdeling te optimaliseren maar om deze niet fundamenteel te herzien. Verbeterpunten voortkomend uit de uitvoeringspraktijk zijn doorgevoerd en succesvolle experimenten hebben een plaats gekregen in de Huisvestingsverordening.

Wat nu voorligt, is de eindversie van een nieuwe regionaal afgestemde huisvestingsverordening die voldoet aan de vooraf meegegeven opdracht en uitgangspunten.

Gemeenteraad betrokken

De gemeenteraden zijn op diverse momenten betrokken bij de totstandkoming van de Huisvestingsverordening. Bij de start van het proces om te komen tot een nieuwe Huisvestingsverordening zijn door de raad uitgangspunten meegegeven aan de werkgroep. Tussentijds is de raad ook geïnformeerd en bevraagd, onder andere via een bijeenkomst medio 2024. Daar zijn belangrijke items besproken, zoals de urgentieregeling en bindingseisen. Ook is eind 2024 de '80%-versie' van de Huisvestingsverordening met alle gemeenteraden van de Noord-Veluwe besproken in een digitale bijeenkomst.

De concept verordening heeft vanaf medio juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit heeft een aantal zienswijzen opgeleverd, te weten van de op de Noord-Veluwe acterende woningcorporaties en huurdersorganisaties en van de Vereniging tot behoud van de woonwagencultuur Harderwijk (H.V.W.C.). Tenslotte is advies aan de Provincie Gelderland gevraagd, die een positief advies heeft afgegeven. De inspraakreacties zijn bijgevoegd bij dit voorstel.

Verschillen ten opzichte van de huidige verordening

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de geldende Huisvestingsverordening zijn de volgende:

Economische en maatschappelijke bindingseisen

De nieuwe verordening bevat bindingseisen; op grond daarvan is het mogelijk om voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding aan de woningmarktregio. De woningcorporaties mogen maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een binding aan de regio.

Nieuwbouw goedkope koopwoningen worden vergunning plichtig;

Alle kopers van een nieuwbouw goedkope koopwoning (koopprijs van maximaal € 269.000, peiljaar 2025) moeten een vergunning aanvragen bij de gemeente. Door deze vergunningplicht zien we erop toe dat deze woningen worden toegewezen aan mensen die qua inkomen zijn aangewezen op dergelijke woningen. Er wordt een toets gedaan op het maximale huishoudinkomen (artikel 3 lid 3). Daarnaast **moet** 50% van de nieuwbouw sociale koopwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden die een economische en/of maatschappelijke binding hebben met de regio (artikel 39). Ook hier ligt een taak voor de gemeente om de binding aan de regio te toetsen. De verkopende partij heeft weliswaar de vrijheid om de overige woningen ook te verkopen aan woningzoekenden met een binding aan de regio, maar hier mag de gemeente niet op sturen of controleren.

De urgentieregeling maakt integraal onderdeel uit van de Huisvestingsverordening

De urgentieregeling maakt nu onderdeel uit van de Huisvestingsverordening en voldoet aan de eisen van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Naast de categorieën die wij al kenden, zijn nu ook wettelijk verplichte categorieën opgenomen; te denken valt aan verplichte urgentie voor 'stoppende sekswerkers' die deelnemen aan een overheidsprogramma (artikel 30).

Behoud inschrijfduur

Nieuw is het behoud van inschrijfduur voor woningzoekenden in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die een als starterswoning gelabelde woning accepteren. Ook behouden woningzoekenden die een studio (eenkamerwoning) accepteren, hun inschrijfduur. In dat geval is de leeftijd van de woningzoekende niet relevant. Met dit instrument beogen we starters eerder aan een woning te helpen. In de regel verliest een woningzoekende zijn inschrijfduur bij het accepteren van een huurwoning. Er moet dan eerst weer nieuwe inschrijfduur worden opgebouwd voordat men kan doorstromen naar een (bijvoorbeeld) grotere woning. Door behoud van inschrijfduur te hanteren bij starterswoningen kunnen starters deze woning accepteren, wetende dat de inschrijfduur maakt dat doorstroming, bij bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, niet wordt belemmerd.

Regels voor toewijzing van woonwagendplaatsen zijn toegevoegd

Voor woonwagendbewoners is het wonen in familieverband een groot goed. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat woonwagendbewoners een eigen culturele identiteit hebben die beschermd moet worden. De overheid heeft een positieve verplichting om het wonen in woonwagens mogelijk te maken. Voor de gemeente betekent dit dat in het beleid rekening wordt gehouden met de woonbehoefte van woonwagendbewoners. De toewijzingsregels zoals die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening doen meer recht aan het wonen in familieverband. In juni 2022 heeft het college, vooruitlopend op een nieuwe Huisvestingsverordening, reeds regels vastgesteld die in gezamenlijkheid met de H.V.W.C. tot stand waren gekomen. Deze regels vormden de basis voor de toewijzingsregels zoals die nu zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Via de inspraakmogelijkheid heeft de H.V.W.C. een zienswijze ingediend. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Inspraakreacties

Er zijn inspraakreacties ontvangen van de gezamenlijke woningcorporaties en huurdersorganisaties (*bijlage 2*) en van de Vereniging tot behoud van de woonwagencultuur Harderwijk (H.V.W.C.) (*bijlage 3*). Daarnaast heeft Omnia Wonen een inspraakreactie gegeven op hoofdstuk 7 van de verordening (*bijlage 4*) en is door Provincie Gelderland advies uitgebracht (*bijlage 5*).

In een reactienota (*bijlage 6*) wordt iedere reactie besproken en wordt tevens aangegeven of die reactie aanleiding geeft tot aanpassing van de ter inzage gelegde versie van de Huisvestingsverordening.

Ambtshalve wijzigingen

Het college ziet aanleiding om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren in de tekst die ter inzage is gelegd. Deze wijzigingen staan vermeld in het als *bijlage 7* toegevoegde document 'ambtshalve wijzigingen'. Daarin wordt tevens uitgelegd waarom deze aanpassingen naar het oordeel van het college wenselijk zijn.

Kader

De Huisvestingswet 2014 en het voorstel van Wet versterking regie volkshuisvesting;

Alternatieven

De nieuwe verordening niet ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Dit is niet wenselijk omdat we een regionaal eensluidende verordening willen vaststellen die aan de actuele regels voldoet.

Beoogd effect

Uniforme spelregels voor de verdeling van sociale huur- en koopwoningen in de regio Noord-Veluwe, waarbij schaarse woningen op een eerlijke en efficiënte manier onder woningzoekenden worden verdeeld.

Argumenten

1.1 De nieuwe Huisvestingsverordening sluit aan bij nieuwe wettelijke kaders

De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om in hun huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor het huisvesten van dringend woningzoekenden binnen vastgestelde urgentiegroepen. In de nieuwe huisvestingsverordening wordt aan deze eis voldaan.

1.2 Met de nieuwe verordening wordt recht gedaan aan het wonen in familieverband van woonwagebewoners

Het wonen in familieverband is onlosmakelijk verbonden met de woonwagencultuur. Daarom heeft het college enkele jaren geleden, samen met de H.V.W.C. gewerkt aan toewijzingsregels voor sociale huurstandplaatsen. Hierbij is niet de inschrijfduur leidend, maar de binding van de standplaatszoekende met de (betreffende) woonwagenlocatie. Deze regels worden nu verankerd in de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026.

1.3 De woningcorporaties, huurdersbelangenorganisaties en de provincie adviseren positief op voorliggende huisvestingsverordening

Provincie, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening. Het is een proces geweest dat in gezamenlijkheid is doorlopen. De woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties die actief zijn in de regio Noord-Veluwe hebben positief gereageerd op de voorliggende Huisvestingsverordening. De Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben middels een brief ook een positief advies uitgebracht.

In de Omgevingsvisie hebben we opgenomen dat we streven naar voldoende betaalbare woningen om in de behoefte van onze inwoners te voorzien. We willen dat iedereen een passende en betaalbare woning kan vinden. Via de Huisvestingsverordening hebben we de mogelijkheid om te sturen op de toewijzing van de sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De Huisvestingsverordening is daarmee een instrument om de ambities, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, waar te maken.

Financiën

Zie ook onder 'Uitvoering'. Het instellen van een vergunningplicht voor goedkope koopwoningen heeft ook gevolgen voor de ambtelijke organisatie. Omdat het een nieuw instrument is, worden de vergunning-aanvragen vooralsnog behandeld door de beleidsadviseurs wonen. Wij verwachten dat we dit met de beschikbare ambtelijke capaciteit aan kunnen. Komend jaar zullen we bezien of er aanleiding is dit proces te digitaliseren. Als dat wenselijk wordt geacht, zullen we dit via een voorstel aan de raad voorleggen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Inwonerperspectief

Met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026 zorgen we ervoor dat de sociale huurwoningen en (nieuwbouw) goedkope koopwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden die qua inkomen aangewezen zijn op dergelijke woningen. Ook betekent de verordening voor woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio Noord-Veluwe dat zij ten opzichte van woningzoekenden zonder binding, in vergelijking met voorheen, meer kans maken op een sociale huur of (nieuwbouw) goedkope koopwoning.

Inwoners zijn op verschillende manieren betrokken. Zo zijn de huurdersorganisaties (die de sociale huurders vertegenwoordigen) actief betrokken bij de totstandkoming van de verordening. Een afvaardiging van de huurdersorganisaties maakte deel uit van de werkgroep. Daarnaast hebben inwoners na terinzagelegging van de verordening de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Communicatie

Na vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026 zullen de, bij de totstandkoming van de verordening betrokken instanties worden geïnformeerd.

Uitvoering

In de Huisvestingsverordening is een vergunningplicht opgenomen voor sociale huurwoningen en voor goedkope (nieuwbouw) koopwoningen. Het verlenen van een huisvestingsvergunning voor het betrekken van een sociale huurwoning of woonwagendstandplaats, gebeurt door de woningcorporaties. Deze bevoegdheid van het college is gemandateerd aan de woningcorporaties.

Het verlenen van een huisvestingsvergunning voor het kopen en betrekken van een nieuwbouw goedkope koopwoning berust bij de gemeente. De komende tijd zal de vergunningverlening worden afgehandeld door de beleidsadviseurs wonen. Op die manier kunnen we monitoren of het proces goed is ingeregeld en of aanpassingen nodig zijn. Als het aanvraagproces goed is ingeregeld, zullen we evalueren of een digitaal aanvraagproces wenselijk is.

Evaluatie

De Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026 heeft een geldigheidsduur van vier jaar, waarna we de verordening evalueren.

Bijlagen

Bijlage 1: Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026

Bijlage 2: Inspraakreactie van de gezamenlijke woningcorporaties en huurdersorganisaties

Bijlage 3: Inspraakreactie van de Vereniging tot behoud van de woonwagencultuur Harderwijk (H.V.W.C.)

Bijlage 4: Inspraakreactie Omnia Wonen op hoofdstuk 7

Bijlage 5: Advies van Provincie Gelderland

Bijlage 6: Reactienota

Bijlage 7: Ambtshalve wijzigingen