

Contact

HM van der Giesen
T
hm.vander.giesen@pzh.nl

Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

DOS-2015-0001342
PZH-2024-852186514

Uw kenmerk

Bijlagen

1

Gemeente Gorinchem
t.a.v. het college van B&W
Postbus 108
4200 AC Gorinchem

Onderwerp

Advies inzake Huisvestingsverordening Gorinchem 2024

Geacht college,

Op 3 april jl. ontvingen wij uw verzoek om conform de gewijzigde Huisvestingswet 2014 binnen 6 weken een advies uit te brengen over de nieuw vast te stellen huisvestingsverordening Gorinchem 2024 in de gemeente Gorinchem. Op dit moment maakt u gebruik van de Urgentieverordening regio Albasserwaard-Vijfheerenlanden 2021, waarin alleen een aantal urgentieregels zijn opgenomen. Deze loopt af op 31 december 2025.

U bent voornemens de huidige urgentieregels in zijn geheel ongewijzigd voort te zetten in een nieuwe huisvestingsverordening. Dit omdat u tevens gebruik wil gaan maken van het instrument Opkoopbescherming, wat moet worden opgenomen in een huisvestingsverordening. De Opkoopbescherming wilt u toepassen op de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen. De wetgever verlangt van de provincie dat zij u een advies geeft over de gevolgen van een wijziging van de huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van bindingseisen (artikel 14). U wilt geen gebruik gaan maken van de mogelijkheid om bindingseisen stellen, daarom zullen we in deze brief daar niet op ingaan.

Reikwijdte

Uw huisvestingsverordening bevat uitsluitend urgentieregels en opkoopbeschermingsregels. U heeft aangegeven de Huisvestingsverordening Gorinchem 2024 te willen vaststellen omdat u aangeeft dat sprake is van schaarste van woonruimte, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op de koopwoningmarkt. Dit als gevolg van het opkopen van woningen door investeerders die kamers willen verhuren. Het betreft eengezinswoningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens in de wijken Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen. In 2022 is er een regionaal schaarste-onderzoek uitgevoerd en dit is medio 2023 voor uw gemeente geactualiseerd. Hieruit blijkt dat het aantal woningen dat wordt opgekocht door investeerders in de 3 wijken nog steeds toeneemt en het aanbod-aandeel voor koopstarters afneemt.

Wij zijn van mening dat woningen een schaars goed zijn en geen verdienmodel mogen zijn en vinden we de toevoeging van het instrument Opkoopbescherming logisch omdat dat voorkómt dat eengezinswoningen worden verkamerd en als woonproduct verdwijnen van de woningmarkt.

De gevolgen voor de bouwopgave & de regionale woningmarkt

U richt de huisvestingsverordening beperkt in voor de duur van 4 jaar. We attenderen u er op dat in het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv) de verplichting is opgenomen een aantal benoemde urgentiecategorieën op te nemen en binnen uw regio afspraken te maken over de spreiding van deze aandachtsgroepen. Uw gemeente maakt onderdeel uit van een regio en u zult, als deze Wvrv wordt aangenomen, binnen uw regio afspraken moeten gaan maken over onder andere de huisvesting van de in de Wvrv genoemde aandachtsgroepen.

In uw huisvestingsverordening beperkt u zich tot eengezinswoningen met een WOZ-waarde tot aan de NHG-grens in 3 wijken binnen uw gemeente. Dit geeft onder andere aan dat u vindt dat de schaarste in uw gemeente beperkt is tot dit woningsegment. We zien graag dat gemeenten in hun Woonvisie nadrukkelijk aangeven welke maatregelen worden genomen om de schaarste tegen te gaan en hoe zich dit vertaalt in het (regionale) woningbouwprogramma. Zoals u weet zijn we bezig met het vaststellen van beleid ten aanzien van betaalbare woningbouw (Ontwerpherziening Omgevingsbeleid 2024) en zien we, gezien de schaarste op de woningmarkt, in ieder geval de schaarse woningbouwcategorieën graag terug in de woningbouwprogrammering. In onze brief aan uw regio over het woningbouwprogramma (DOS 2017-0004230, PZH 2024-848527105, zie bijlage), constateren we dat uw woningprogramma nog niet aansluit op het Omgevingsbeleid en de in de RRA gemaakte afspraken.

Daarnaast adviseren wij u met de andere gemeenten in uw regio te overwegen het schaarsteonderzoek te herhalen en hiermee het gesprek over de toepassing van de huisvestingsverordening voor het segment sociale huurwoningen aan te gaan, vooruitlopend op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting i.v.m. het maken van afspraken over aandachtsgroepen. Tenslotte verzoeken wij u om ons periodiek te informeren over monitoring van de effecten van de huisvestingsverordening.

We hopen dat u ons advies ten aanzien van deze huisvestingsverordening deelt en wensen u veel succes met de toepassing van het instrument Opkoopbescherming. We verzoeken u ons advies te delen met de gemeenten van de woningmarktregio waar u deel van uitmaakt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden.
Meer informatie www.zuid-holland.nl/contact

Bijlage:

GS-brief aan Voorzitter Samenwerkende regio's in Zuid-Holland Zuid d.d. 12-3-2024