

HVV-Tiel 2023, afstemming woningmarktregio Woongaard, jan-feb 2023

	Verzoek om afstemming aan	reactie	antwoord
1	B&W Gemeente Altena	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
2	B&W Gemeente Buren	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
3	B&W Gemeente Culemborg	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
4	B&W Gemeente Gorinchem	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
5	B&W Gemeente Hardinxveld-Giessendam	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
6	B&W Gemeente Maasdriel	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
7	B&W Gemeente Molenlanden	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
8	B&W Gemeente Neder-Betuwe	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
9	B&W Gemeente Vijfheerenlanden	Zien geen bezwaar voor een dergelijke wijziging	n.v.t.
10	B&W Gemeente West Betuwe	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
11	B&W Gemeente West Maas en Waal	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
12	B&W Gemeente Zaltbommel	Geen reactie ontvangen	n.v.t.
13.1	Directie van corporatie Thius	Het heeft onze sterke voorkeur om te komen tot één regionale huisvestingsverordening, zodat voorkomen wordt dat de lokale huisvestingsverordening in de ene gemeente afwijkt van de verordening in de andere gemeente, waardoor er ongelijkheid ontstaat.	Wij nemen kennis van uw wens richting de toekomst. Iedere gemeente heeft op vele vlakken zijn eigen regels en ruimte, zoals bv. ook in bestemmingsplannen het geval is. Intergemeentelijke of regionale regels op dit vlak liggen op dit moment niet voor.
13.2		In de toelichting wordt de schaarste van duurdere appartementen benadrukt. Schaarste geldt m.i. ook voor sociale huurwoningen. De toename van het aantal sociale huurwoningen middels nieuwbouw is daarvoor van groot belang. Hierover loopt, samen met collega-corporatie KleurrijkWonen, het gesprek met uw wethouder Wonen. Ik reken op een goede uitkomst hiervan.	We zijn met de corporaties in gesprek over de uitvoering van de woondeal en de kansenkaart. We gaan er vanuit dat we dit in goede samenwerking vervolgen.
13.3		Splitsing van sociale huurwoningen wordt feitelijk onmogelijk gemaakt, omdat de maximale huurprijs als weigeringsgrond voor splitsing is opgenomen en onder de liberalisatiegrens moet liggen. Corporaties in Tiel zouden echter de mogelijkheid moeten krijgen om, al dan niet onder bepaalde voorwaarden, woningen te kunnen splitsen.	Voor het splitsen van zelfstandige woningen (zie art 6.1. definitie) is een splitsingsvergunning nodig, dat maakt een splitsing niet per definitie onmogelijk. Wel kunnen burgemeester en wethouders een splitsingsvergunning weigeren o.b.v. art. 6.6. als de splitsing bv. niet bijdraagt aan de woonruimtevoorraad.

13.4		Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting creëert de verplichting voor gemeenten om een urgentieregeling op te nemen in de huisvestingsverordening. Het zou verstandig zijn om dit op te nemen en tevens verplicht te stellen voor particuliere verhuurders. Dit helpt de urgenten en bevordert een gelijk speelveld tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties. Ook hier is regionale eenduidigheid zeer gewenst.	We willen daar niet op vooruit lopen. Zodra meer bekend is over het wetsvoorstel in kwestie zullen we bezien hoe we daar als gemeente invulling aan willen geven.
14.1	Directie van corporatie KleurrijkWonen	Het omzetten van een grote onzelfstandige woonruimte in een zorgcomplex naar twee of meer kleinere onzelfstandige woonruimten is vergunningplichtig. Het heeft onze voorkeur om ook onzelfstandige woonruimten van woningbouwcorporaties uit te sluiten van de werking van hoofdstuk 2.	De regels voor het onttrekken, samenvoegen en omzetten van woonruimte zijn alleen van toepassing op zelfstandige woonruimten. Bovendien zijn zelfstandige woonruimten van de corporaties uitgezonderd. (H2, art.1).
14.2		De feitelijke splitsing van sociale huurwoningen wordt onmogelijk gemaakt. In sommige gevallen is het splitsen van een grote woning een goede oplossing om de gemeente te kunnen helpen met het huisvesten van statushouders of jongeren. Het fysiek en bouwkundig splitsen van grotere corporatiewoningen is een mogelijkheid die niet op voorhand uitgesloten moet worden. Mijn voorstel is om het bezit van corporaties uit te sluiten van hoofdstuk 3.	Zie antwoord 13.3
14.3		Er is sprake van schaarste van sociale huurwoningen. De wachttijd voor sociale huurwoningen van KleurrijkWonen is in Tiel opgelopen tot bijna 9 jaar. Een effectieve inzet van sociale huurwoningen in Tiel is daarmee van groot belang! Hierover zijn wij in gesprek met uw wethouder Wonen en collega-corporatie Thius. KleurrijkWonen kan zich met de voorgestelde wijzigingen effectiever inzetten voor de sociale volkshuisvesting in Tiel en in de regio zonder dat u als gemeente “de grip verliest”.	Zie antwoord bij 13.2