

Aan de leden van de gemeenteraad van Renkum

Datum 2 december 2014  
Onderwerp Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening

Geachte raadsleden,

De nieuwe Huisvestingswet maakt aanpassing van de huidige regionale huisvestingsverordening noodzakelijk. De stadsregio Arnhem Nijmegen neemt het voortouw voor het aanpassen van de verordening. De regio vindt het belangrijk om de voorkeuren van de individuele gemeenteraden vooraf te peilen en heeft daarvoor een discussienotitie met een aantal vragen opgesteld. Wij vinden het belangrijk dat u van deze mogelijkheid gebruik maakt en vragen u deze notitie te bespreken in de commissie leefomgeving van 13 januari. Omdat het ingewikkelde materie betreft stellen wij voor de discussie te voeren op basis van een presentatie door een deskundige.

#### aanleiding

De toewijzing van sociale huurwoningen in onze gemeente gebeurt op basis van de Regionale Huisvestingsverordening. Het gaat om regels voor reguliere woningzoekenden, maar bijvoorbeeld ook de urgentieverlening vindt plaats op basis van de verordening.

Deze verordening is op 1 januari 2013 in de stadsregio Arnhem Nijmegen in werking getreden. Woningzoekenden, corporaties en de gemeenten zijn in grote lijnen tevreden met de werking van de verdelingssystematiek en de efficiency ervan.

De nieuwe huisvestingswet, die op 1 januari 2015 in werking treedt, maakt het noodzakelijk de verordening aan te passen voor 1 juli 2015. De regio gaat de inhoudelijke aanpassingen en tekstvoorstellen voorbereiden. Of de Stadsregioraad de nieuwe verordening ook zal vaststellen is de vraag, gezien de discussie die momenteel plaatsvindt over het voortbestaan van de stadsregio. Uiteindelijk zullen individuele of samenwerkende gemeenten, in welke samenstelling dan ook, een nieuwe verordening kunnen vaststellen (niet verplicht).

#### Discussienotitie

De notitie van de stadsregio geeft een uitgebreide toelichting op de veranderingen en de consequenties daarvan voor de verordening. Belangrijk uitgangspunt voor de Huisvestingswet is

*Uw brief van*

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

*Bijlagen*

*Verzenddatum van deze brief*

*Ons kenmerk*

J.A.P. (Jan) Provoost  
(026) 33 48 402

133408

het begrip schaarste. Een verordening is alleen mogelijk als een gemeente of gemeenten kunnen aantonen dat er op (een deel van) de huurmarkt sprake is schaarste.

Hieronder gaan wij nog kort in op de vier vragen die in de notitie worden gesteld en geven wij u een aantal overwegingen mee voor de discussie.

## *vraag 1*

*In hoeverre onderschrijft u de uitgangspunten van de Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013: keuzevrijheid, rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling en makkelijke toegang tot het regionale aanbod?*

Deze uitgangspunten sluiten in hoofdlijnen aan op ons coalitieakkoord waarin transparantie en eigen keuzes van onze inwoners centraal staan. Een vraag is of een regionale systematiek ten koste gaat van de inwoners van onze gemeente. De cijfers geven daartoe geen aanleiding: Twee derde deel van de sociale huurwoningen in de stadsregio wordt toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. 10% komt van buiten de stadsregio. Als de gemeentelijke samenwerking in de toekomst een andere samenstelling krijgt is het de vraag of vastgehouden moet worden aan het huidige werkingsgebied van de verordening met 20 gemeenten.

## *vraag 2*

*Welke doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, lage- midden- of hoge inkomens etc.) zijn volgens u kwetsbaar en komen er (als gevolg van schaarste) in de knel zonder toewijzingsregels? En welk deel van de woningen zou vergunningplichtig moeten zijn?*

De schaarste IN Renkum doet zich vooral voor in het goedkope segment, zowel in de huur als in de koop. Ouderen met een laag inkomen zijn een kwetsbare groep. Daarnaast zien we ook dat huishoudens boven de € 34.000 weinig aanbod hebben in onze gemeente. Een andere aandachtsgroep zijn de mensen met een zorgbehoefte. Geschikte woningen hiervoor moeten zoveel mogelijk voor de doelgroep beschikbaar zijn.

## *vraag 3*

*Kunnen we de woonruimteverdeling aan corporaties overlaten?*

Voorlopig is er nog schaarste aan goedkope huurwoningen. Zonder verordening kunnen ook geen afspraken gemaakt worden met de corporatie over urgentie. De gemeente wil hierbij een sturingsinstrument in handen hebben voor de verdeling.

## *vraag 4*

*Hoe ziet u de invulling van de verordening, regionaal, subregio of gemeente?*

Een gemeentelijke verordening lijkt niet gewenst. Onze belangrijkste corporatie werkt in meerdere gemeenten en een eigen verordening zou zeer inefficiënt, kostbaar en arbeidsintensief zijn. Aansluiting met de grenzen van een nieuwe gemeentelijke samenwerkingsverband ligt voor de hand. Hoe dat uitpakt zal pas in de loop van 2015 blijken. Vanuit het oogpunt van woonruimteverdeling is een samenwerkingsverband waar de gemeenten waar Vivare werkzaam is een minimale omvang kunnen zijn.

## *Onderwerp*

startnotitie Regionale Huisvestingsverordening

## *Datum*

2 december 2014

## *Ons kenmerk*

133408

## *Pagina*

2 van 3

Bovenstaande korte toelichting op de vragen is bedoeld als eerste aanzet voor de discussie in uw raad. Alle bijhorende aspecten worden uitgebreid toegelicht in de notitie van de stadsregio. We verwachten dat dit voldoende basis biedt voor een goede discussie.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM  
de secretaris, de burgemeester,



A.E.J. Steverink MBA



drs. J.P. Gebben

*Onderwerp*

startnotitie Regionale Huisvestingsverordening

*Datum*

2 december 2014

*Ons kenmerk*

133408

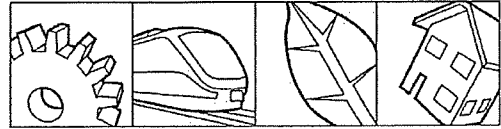
*Pagina*

3 van 3

Registratiedatum:13/11/2014



Registratienummer: 14.0006124



**STADSREGIO**  
ARNHEM NIJMEGEN

## Memo

aan	Colleges van B&W regiogemeenten
van	College van Bestuur Stadsregio Arnhem Nijmegen
cc	
datum	13 november 2014
aantal pagina's	19
betreft	Startnotitie Regionale Huisvestingsverordening
projectnummer	1406.000.001
kenmerk	14.0006124

### Aanleiding

Op 1 januari 2015 treedt de Huisvestingswet 2014 in werking. Regio's en gemeenten hebben vanaf dat moment zes maanden de tijd om de huidige verordening in lijn te brengen met de nieuwe wetgeving. Op dit moment is in de regio Arnhem-Nijmegen de Regionale Huisvestingsverordening 2013 van kracht. Gelet op de aanpassing van de Huisvestingswet, zal onze verordening in de komende maanden moeten worden herzien zodat uiterlijk 1 juli 2015 een aangepaste verordening in werking kan treden. Dit vraagt om voorbereidingen en keuzes en via deze startnotitie nemen wij u als college hierin graag mee en vragen wij u om ons uitgangspunten mee te geven voor dit traject. Wij hebben gepoogd het stuk zodanig van opzet te laten zijn dat u het ook met uw gemeenteraad kunt bespreken.

### Achtergrond

Op 1 januari 2013 is de huidige Regionale Huisvestingsverordening in werking getreden. In de zogenaamde preambule bij de verordening onderschrijven corporaties en gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen (net als in eerdere verordeningen) het belang van een **rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling** van de beschikbare sociale huurwoningen. Door een eenvormige wijze van aanbieden van corporatiewoningen hebben woningzoekenden **makkelijk toegang tot het regionale woningaanbod**. Deze manier van werken vergroot het inzicht en het vertrouwen in de corporaties. Het woonruimteverdeelsysteem is erop gericht de huurder van zelfstandige woonruimte, gelijk aan de koper, zoveel mogelijk in staat te stellen zelf te bepalen hoe en waar hij of zij wil wonen. **Keuzevrijheid** is dan ook meer dan ooit een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling.

**Rechtvaardigheid** krijgt invulling door te werken met een gezamenlijk juridisch kader. De urgentieverlening en de rechtsbescherming vormen een privaatrechtelijk regime dat past binnen een helder publiekrechtelijk kader van Huisvestingswet en Algemene wet bestuursrecht. Door middel van de verordening wordt door de betrokken zowel het woningzoekendenregister als de urgentie- als beroepscommissie op regionaal niveau geregeld. Hierdoor wordt er tot ieders tevredenheid efficiënt gewerkt, zijn de kosten laag en is de noodzakelijke ambtelijke capaciteit beperkt. Op dit moment worden de kosten voor deze drie systemen volledig gedragen door de corporaties uit de regio.

Ten opzichte van de Regionale Huisvestingsverordening 2007 is, na een uitgebreid proces, een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Zo is behoud van meettijd ingevoerd, waardoor woningzoekenden die verhuizen hun opgebouwde meettijd niet verliezen. Hierdoor wordt het gemakkelijker te verhuizen naar een andere, meer passende huurwoning en wordt de doorstroming bevorderd. Ook is er voor starters meer kans om een woning te vinden en wordt de drempel om deze te accepteren verlaagd.

Als tweede belangrijke wijziging is naast het huidige aanbodmodel een lotingmodel geïntroduceerd voor ongeveer 15% van de vrijkomende huurwoningen. Ongeacht de opgebouwde meettijd kan de woningzoekende reageren en meeloten voor een huurwoning. Het lotingmodel is vooral aantrekkelijk voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben.

### **Evaluatie**

Afgelopen zomer is er een evaluatie van de Huisvestingsverordening gehouden onder actief woningzoekenden, geholpen woningzoekenden, gemeenten en corporaties. Hieruit blijkt dat zij overwegend tevreden zijn over de huidige regionale verordening. Het ingevoerde lotingsmodel wordt door 60% van de actief woningzoekenden positief gewaardeerd. Behoud van meettijd wordt door 71% van de actief woningzoekende positief beoordeeld en 45% geeft aan hierdoor sneller geneigd te zijn een woning te accepteren. Op de vraag hoe tevreden woningzoekenden zijn met de wijze van woonruimteverdeling in onze regio geeft 82% van de geholpen woningzoekenden en 60% van de actieve woningzoekenden een 6 of hoger.

Hoewel de evaluatie dus weinig tot geen aanleiding geeft de huidige verordening te veranderen, staan wij toch voor de opgave de regionale huisvestingsverordening aan te passen. De reden hiervoor is dat op 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 in werking treedt en onze huidige verordening met deze nieuwe wet in overeenstemming moet worden gebracht.

Eerst wordt kort inhoudelijk ingegaan op de nieuwe wetgeving, waarna wij ingaan op de vraag wat dat voor de besluitvorming betekent en wat wij op dit moment concreet van u vragen.

#### **De belangrijkste uitgangspunten Huisvestingswet 2014**

In deze paragraaf worden de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe wet op hoofdlijnen op een rij gezet. Een uitgebreidere toelichting is in bijlage 1 opgenomen.

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De gemeente mag echter alleen ingrijpen voor het tegengaan van de **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte**, ofwel de verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Dit om de woningzoekende zo min mogelijk in zijn of haar **vrijheid van vestiging** te beperken (zie bijlage 1, § 1.1).

Het gemeentelijk instrumentarium om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad bestaat uit het vaststellen van een **Huisvestingsverordening** met daaraan gekoppeld een **systeem van huisvestingsvergunningen**. Het is niet meer mogelijk om regels over de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad te stellen op een andere wijze dan in een Huisvestingsverordening (zie bijlage 1, § 1.2-1.4).

De sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de **goedkope woonruimtevoorraad bestemd voor verhuur**. De definitie hiervan is aan de gemeente, waarmee zij bepaalt welke woningcategorieën in het kader van de verordening 'vergunningplichtig' zijn. In die gevallen waarin geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in een bepaalde categorie woningen, is de woningtoewijzing een zaak van de verhuurders (in de meeste gevallen de woningcorporaties) en oefent de gemeente geen sturing uit. De afwezigheid van een verordening betekent niet dat er geen toewijzingsregels meer zullen zijn, waarschijnlijk zullen verhuurders ook toewijzingsregels willen hanteren (met inachtneming van wet en regelgeving). (zie bijlage 1, § 1.5 en 2). De gemeente kan in de Huisvestingsverordening bepalingen opnemen over de te hanteren **verdelingsregels, lokaal maatwerk, voorrang voor urgent woningzoekenden en het wijziging van de woonruimtevoorraad** (onttrekken, samenvoegen, splitsen, omzetten en woningvorming) (zie bijlage 1, § 3). Het is echter niet verplicht om als gemeente te sturen.

## **Aanpassing van de verordening in relatie tot de afschaffing van de Wgr-plus (besluitvormingsproces)**

Het opstellen en uitvoeren van een regionale huisvestingsverordening is op dit moment een wettelijke taak vanuit de Wgr-plus. Met de voorgenomen afschaffing van de plusregio's valt deze bevoegdheid in principe terug naar de gemeenten. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om de huidige werkwijze, waar zoals gezegd de betrokken partijen tevreden over zijn, behouden door afspraken te maken om (op vrijwillige basis) samen een regionale huisvestingsverordening op te stellen.

In het proces toekomstige regionale samenwerking waarbij u als colleges en via de colleges de gemeenteraden betrokken zijn, wordt dit als onderwerp meegenomen. Ondanks de onzekerheid over de vorm van samenwerking in 2015 en verder hebben wij de voorbereiding voor aanpassing van de huidige verordening in gang gezet. Dit in de eerste plaats vanuit het belang dat woningzoekenden en huurders hebben bij een transparant systeem voor toewijzing van sociale huurwoningen, zoals hierboven reeds is toegelicht. Ook corporaties en gemeenten (ambtelijk) hechten veel belang aan regionale woonruimteverdeling en waarderen deze, zo blijkt uit de evaluatie van de huidige verordening.

In de afschaffingswet wordt voor wat betreft de inhoudelijke continuïteit het volgende gezegd:

“Na de afschaffing van de plusregio's blijft een vorm van intergemeentelijke beleidscoördinatie behouden in woningmarktregio's waar dat in het belang van een evenwichtige woonruimteverdeling noodzakelijk is. Daarmee wordt voorkomen dat er hiaten ontstaan in de samenwerking en de afstemming met betrekking tot de woonruimteverdeling. Om die reden is in het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's, de mogelijkheid opgenomen dat de provincie op verzoek van één of meer gemeenten, een woningmarktregio aanwijst waardoor voor de betrokken gemeenten uitsluitend met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen, een huisvestingsverordening tot stand kan worden gebracht. Op deze wijze kan de bestaande samenwerking tussen gemeenten wat betreft woonruimteverdeling worden behouden.”<sup>1</sup>

Dit betekent dat er ook een mogelijkheid bestaat dat één of meerdere gemeenten de provincie vraagt een woningmarktregio aan te wijzen, waarna er verplichte samenwerking op basis van de Wgr moet komen op dit thema.

---

1 Zie: Kamerstukken I, vergaderjaar 2013–2014, 32 271, C, p. 29.

Zoals gezegd treedt op 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 in werking. Regio's en gemeenten hebben vanaf dat moment zes maanden de tijd om de huidige verordening in lijn te brengen met de nieuwe wetgeving. Met oog op de inwerkingtreding van de nieuwe wet (1 januari 2015) en de daarmee samenhangende noodzakelijke inwerkingtreding van de verordening op 1 juli 2015, is voorbereiding noodzakelijk. Zoals reeds aangekondigd in onze brief van 20 oktober 2014, betrekken wij u graag tijdig bij de inhoudelijke wijziging van de verordening.

Wij ontvangen dan ook graag **uiterlijk 30 januari 2015** uw reactie op een aantal vragen die wij u hieronder zullen voorleggen. U geeft ons hiermee als regiogemeenten kaders voor een nieuwe huisvestingsverordening mee. De resultaten van dit voorwerk, kunnen vervolgens benut worden door de partij(en) die door u allen wordt aangewezen als verantwoordelijke voor het opstellen van de nieuwe huisvestingsverordening na afschaffing van de Wgr-plus. Wij vragen u dan ook aan te geven wie de verordening verder invulling zal geven.

Kijkend naar de planning, gaan we ervan uit dat in februari 2015 een concept huisvestingsverordening ter inspraak aan u kan worden voorgelegd, waarbij wij koersen op besluitvorming in april, zodat er 1 juli 2015 een aangepaste verordening in werking kan treden. Uiteraard is dit alles onder voorbehoud van besluiten die worden genomen in het proces toekomstige regionale samenwerking en besluitvorming in Den Haag over afschaffing van de Wgr-plus. Mogelijk is er meer tijd voor het proces van aanpassing van de verordening (zie bijlage 1 § 4.3).

#### **Wat wij nu van u vragen**

Met deze startnotitie nemen wij u mee in de nieuwe wetgeving (mogelijkheden en onmogelijkheden) en geven wij een doorkijkje naar aanpassingen in de huidige Huisvestingsverordening die als gevolg van de komst van de Huisvestingswet 2014 in ieder geval gemaakt moeten worden. Zie hiervoor bijlage 1.

Wij vragen u om te reageren op de startnotitie en ons kaders mee te geven voor de aanpassing van de huidige verordening. Hetgeen hierboven beschreven en bijlage 1 waarin wij meer op detail op de mogelijkheden en onmogelijkheden van de nieuwe wet ingaan, dienen daarbij voor u als input.

Op basis van de Huisvestingswet 2014, tekenen zich een aantal mogelijke vormen van gemeentelijke sturing op de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad af. Deze variërend in de mate van gemeentelijke sturing en rol van de verhuurders en woningeigenaren. Als basis voor de verdere gedachtenvorming een aantal modellen (niet uitputtend):



- Geen gemeentelijke sturing; de verdeling van woonruimte is aan de verhuurders en de gemeente stuurt niet op de samenstelling van de woningvoorraad;
- De gemeente stelt alleen een urgentieregeling vast; verdere verdeling van woonruimte is aan de corporaties en de gemeente stuurt niet op de samenstelling van de woningvoorraad;
- De gemeente stelt verdelingsregels vast voor die categorieën woonruimte waar sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, stelt een urgentieregeling vast en stuurt op de samenstelling van de woningvoorraad.

Deze laatste variant sluit het meeste aan bij de huidige situatie, zij het dat alleen in de gemeente Arnhem en Nijmegen regels voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad worden gesteld.

Meer concreet vragen wij u na te denken over de volgende vragen:

1. In hoeverre onderschrijft u de uitgangspunten van de Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013: keuzevrijheid, rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling en makkelijke toegang tot het regionale aanbod?
2. Welke doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, lage-, midden- of hoge inkomens etc. etc.) zijn volgens u kwetsbaar en komen er (als gevolg van schaarste) in de knel zonder toewijzingsregels?

En, welk deel van de woningvoorraad zou vergunning plichtig moeten zijn?

Denk hierbij ook aan de huurprijs van de woonruimte, het woningtype en de ligging. Lees meer over de achtergronden hierbij in, o.a. de paragrafen: 1.1 / 1.2 / 1.3 en 2.2 van bijlage 1.

3. Kunnen we de woonruimteverdeling aan corporaties overlaten?  
Lees de achtergronden hierbij in, o.a. de paragrafen: 1.3 / 1.4 / 1.5 en 3 van de bijlage.
4. Hoe ziet u de invulling van deze verordening?  
Ziet u de meerwaarde van regionaal verband, of wilt u dit bij voorkeur per gemeente of sub regio oppakken?  
Hierboven hebben wij voor u geschetst hoe de uitvoeringspraktijk door een aantal partijen wordt ervaren. Wij zijn benieuwd naar uw visie hierop?

In bijlage 1 vindt u zoals aangegeven een uitgebreide toelichting van de inhoud van de nieuwe huisvestingswet samen met een doorkijkje naar aanpassingen in de huidige Huisvestingsverordening die als gevolg van de komst van de Huisvestingswet 2014 in ieder geval gemaakt moeten worden.

Wij ontvangen graag **uiterlijk 30 januari 2015** uw reactie op de boven gestelde vragen en zien uit naar uw antwoord.

## BIJLAGE

### 1 UITGANGSPUNTEN HUISVESTINGSWET 2014

#### 1.1 *Vrijheid van vestiging*

De Huisvestingswet 2014 is april 2014 door de Tweede Kamer aangenomen en wordt op 1 januari 2015 van kracht.<sup>2</sup> De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad<sup>3</sup>.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de **vrijheid van vestiging**. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht<sup>4</sup> kan alleen worden beperkt met het oog op het algemeen belang. In het geval van de Huisvestingswet 2014 is dit algemeen belang gelegen in het **tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte**, ofwel de verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden (zie ook § 2).

#### 1.2 *Huisvestingsverordening en vergunningensysteem*

Het gemeentelijk instrumentarium om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad bestaat uit het vaststellen van een **Huisvestingsverordening**. Hierin kunnen regels met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad worden opgenomen.

De Huisvestingsverordening heeft dus **alleen betrekking op dat deel van de woonruimtevoorraad waarvoor de schaarste ook daadwerkelijk is aangetoond**. Daarnaast dient ook aangegeven te zijn in welk gebied deze schaarste voorkomt. De sturing via de Huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Dit kan zijn buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente. Dit kan dus ook lokaal verschillen.

De Huisvestingswet 2014 verbiedt de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Voor woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 is dus een

2 Zie voor een overzicht van de totstandkoming van de Huisvestingswet 2014, bijvoorbeeld:

[http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/32271\\_huisvestingswet\\_2014](http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/32271_huisvestingswet_2014).

3 De Huisvestingswet 2014 regelt ook de uitvoer van bovengemeentelijke voorschriften in verband met de huisvesting van vergunninghouders / verblijfsgerechtigden en bijzondere groepen wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswaarde behoeft. Verder zijn enkele artikelen rond handhaving, (generiek) toezicht, de bestuurlijke boete, wijzigingen in andere wetten en enkele overgangsbepalingen opgenomen. Zie hiervoor de artikelen 28 tot 54 van de Huisvestingswet 2014.

4 Dat terug te voeren is op het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten.

vergunningensysteem vereist. In de Huisvestingsverordening moet dan ook de vergunningplichtige woonruimtevoorraad worden afgebakend. De afbakening van de vergunningplichtige voorraad kan betrekking hebben op: (1) de huurprijs van de woonruimte; (2) het woningtype<sup>5</sup> en (3) de ligging van de woonruimte<sup>6</sup>.

*In de nieuwe Huisvestingsverordening zal een vergunningensysteem opgenomen moeten worden (welke desgewenst gemandateerd kan worden aan de eigenaren of beheerders van de desbetreffende woonruimten, waarover later meer). In de huidige Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 is alleen een vergunningensysteem in werking waar het de onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte in Arnhem en Nijmegen betreft<sup>7</sup>.*

### **1.3 Alleen sturen op 'goedkope' huurwoningen**

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vergunningplichtige goedkope woonruimte kan dus alleen huurwoningen betreffen<sup>8</sup>. De vaste huurprijsgrens vervalt; gemeenten moeten zelf de schaarse, goedkope voorraad definiëren en daarmee vergunningplichtig maken. Hierbij ligt het voor de hand om bij de bepaling van de prijsgrens, de huurtoeslaggrens<sup>9</sup> als uitgangspunt te nemen<sup>10</sup>, maar dat hoeft niet. Erboven en eronder kan ook, mits goed beargumenteerd. Over de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens kan de gemeente geen regels stellen.

*In de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 wordt de huurtoeslaggrens als prijsgrens genomen (artikel 5).*

### **1.4 Alleen maar sturen middels de verordening**

De Huisvestingswet 2014 maakt het onmogelijk om middels collegebesluiten, beleidsregels, convenanten (met verhuurders) of andere privaatrechtelijke instrumenten regels te stellen over de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Denk hierbij aan (prestatie)afspraken tussen gemeenten en corporaties over toewijzingsregels of toewijzingsresultaten en (prestatie)afspraken tussen gemeenten en corporaties over modellen en rangordecriteria.

5 Bijvoorbeeld: starterwoningen, studentenwoningen, eengezinswoningen of woningen van een bepaalde grootte.

6 Bijvoorbeeld in een bepaalde wijk of buurt binnen een gemeente, of een bepaalde gemeente binnen een regio.

7 Zie de Appendix bij de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013.

8 Met uitzondering van de Waddeneilanden waar ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen kan gelden.

9 Ook wel de liberalisatiegrens genoemd. Het betreft hier huurwoningen met een maximale rekenhuur (kale huur + evt. servicekosten) van € 699,48 (prijsspeil 2014).

10 Zoals in de memorie van toelichting (Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3.) is opgetekend en bij de behandeling van het wetsvoorstel door de minister is aangegeven.

Onder de Huisvestingswet 2014, zullen nog wel convenanten gesloten kunnen worden tussen de gemeente en woningcorporaties waar het de zuivere uitvoering betreft. Toewijzingsregels, toewijzingsresultaten, te hanteren modellen en rangordecriteria mogen hier dus geen onderdeel van uitmaken. Hiermee wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

*De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 is niet het enige document waarin het beleid met betrekking tot de woonruimteverdeling is vastgelegd. Aanvullend is er het Reglement Urgentieaanvragen Woonruimteverdeling, het Reglement Beroepsprocedure en het Uitvoeringsdocument Woonruimteverdeling. Ook worden er aanvullend Huisvestingsovereenkomsten<sup>11</sup> gesloten tussen de individuele gemeenten en de in de gemeente werkzame corporaties. In prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties is het nog mogelijk verdere maatwerkafspraken te maken. Op grond van de nieuwe Huisvestingswet is dit laatste in ieder geval niet meer mogelijk. Verdere aanvullende overeenkomsten kunnen gesloten worden, maar de inhoud hiervan mag alleen gaan over de uitvoering. Toewijzingsregels, toewijzingsresultaten, te hanteren modellen en volgordecriteria mogen hier geen onderdeel van uitmaken.*

#### **1.5 Geen schaarste of geen verordening: verhuurders aan zet**

Er is alleen een grond voor de gemeente om te interveniëren in de woningtoewijzing, wanneer sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste (in een bepaalde categorie woningen). Ook is de gemeente niet verplicht gebruik te maken van het instrumentarium dat de Huisvestingswet 2014 haar biedt<sup>12</sup>. In die gevallen waar geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste (in een bepaalde categorie woningen) of de gemeente niet wil sturen, is de woningtoewijzing een zaak van de verhuurders. En daarmee, in de meeste gevallen van de woningcorporaties.

De afwezigheid van een verordening betekent niet dat er geen toewijzingsregels zullen zijn. Woningcorporaties zullen in de praktijk gebruik willen maken van toewijzingsregels. Er zullen immers vrijwel altijd meerdere kandidaten voor een

<sup>11</sup> In de huisvestingsovereenkomsten regelen de partijen de onderlinge verhoudingen en spreken zij af zich te houden aan de regels van de verordening. In de huisvestingsovereenkomst wordt in ieder geval geregeld: dat gemeente en corporatie(s) zich houden aan de regionale Huisvestingsverordening; dat de uitvoering van de urgentie- en beroepsregeling plaats vindt conform het bepaalde in de reglementen van de urgentieaanvragen en beroepsprocedure en dat wat uitgewerkt is in dit uitvoeringsdocument; dat urgentieaanvragen en beroep worden afgehandeld door de daarvoor in het leven geroepen urgentie- en beroepscommissie en dat de kosten van beiden commissies en de secretariaten betaald worden door de corporaties in de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

<sup>12</sup> Ook onder de vigerende wet zijn er veel gemeenten die niet van hun verordeningsbevoegdheid gebruik maken, of slechts een partiële Huisvestingsverordening hebben vastgesteld (vaak met betrekking tot splitsing of onttrekking).

vrijkomende woning zijn, waarmee er dus op zijn minst een rangordecriterium nodig is. Ook is de corporaties en andere verhuurders er veel aan gelegen om op een transparante, klantvriendelijke en duidelijke manier hun woningen (snel) te verhuren. Dat leidt in de praktijk nu al vaak tot (gezamenlijke) verdeelsystemen, zonder dat daar een verordening of convenant aan te pas komt. Bovendien geldt voor verhuurders dat zij contractvrijheid hebben. Dat houdt in dat zij in principe vrij zijn om te kiezen of en met wie zij een contract aangaan.

De verhuurders moeten wel aan algemene regels voldoen die van invloed zijn op wat kan en mag in de toewijzingspraktijk, onder andere:

1. **Vrijheid van vestiging** volgens het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten. Van (verkapte) bindingseisen kan dus geen sprake zijn.
2. Op basis van de Grondwet moeten **gelijke gevallen gelijk behandeld** worden. Uitsluiting of voorrang op basis van ongerechtvaardigd onderscheid naar godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is dus uitgesloten.
3. Voor woningcorporaties gelden bovendien aanvullende regels die van invloed zijn op de woningtoewijzing, die volgen uit hun **maatschappelijke opdracht**, nu op basis van onder andere het Besluit beheer sociale-huursector en straks de (Novelle bij de) Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (bv. goedkope woonruimte zo veel mogelijk passend toe te wijzen en hun middelen doelmatig inzetten).
4. Een andere regeling die in de praktijk kan leiden tot sturing in de woonruimteverdeling is de huidige (ministeriële) Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woningcorporaties moeten op grond hiervan ten minste **90%** van het huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden €34.678 (prijspeil 2014).

## 2 SCHAARSTE

### 2.1 *Het onderbouwen van schaarste*

Gemeenten dienen te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en noodzakelijk is om die effecten te bestrijden. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om met deze onderbouwing in te stemmen bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening.

De Huisvestingswet 2014 doet geen uitspraken over hoe die onderbouwing er uit dient te zien. De VNG suggereert om in de onderbouwing aan de volgende 4 onderdelen aandacht te besteden:

1. **Schaarste:** is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod?
2. **Onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste** (zie § 2.2).
3. **Nut en noodzaak** van het instrument woonruimteverdeling (zie § 2.2).
4. **Inspanningen om de schaarste structureel op te heffen** (zie § 2.3)<sup>13</sup>.

## 2.2 ***Onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste***

Deze onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste kunnen zich voordoen in de vorm van verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Het kan gaan om verdringing in de **tijd** (bepaalde groepen woningzoekenden moeten lang wachten op een woning) of in **ruimte** (segregatie op de woningmarkt). De Huisvestingswet 2014 onderscheidt drie categorieën van schaarste in tijd of ruimte: (1) schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen; (2) schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bv. voor ouderen en gehandicapten); (3) schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Alleen als **aantoonbaar**<sup>14</sup> sprake is van een van deze vormen van schaarste – en als het instrumentarium van de Huisvestingswet 2014 **geschikt en proportioneel** is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het bestaan van schaarste op zich is dus onvoldoende reden om van de Huisvestingswet 2014 gebruik te maken: er moet sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste.

## 2.3 ***Werken aan permanente oplossing van schaarste***

De Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld voor een periode van maximaal vier jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. De Huisvestingswet 2014 gaat ervan uit dat schaarste niet kan worden opgelost door verdelingsmaatregelen.

Verdelingsmaatregelen kunnen hooguit de onwenselijke effecten ervan

<sup>13</sup> In de "Ledenbrief bij de Model-Huisvestingsverordening 2014" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (23 juli 2014) wordt op pagina 10-12 nader ingegaan op het aantonen of onderbouwen van schaarste, deze ledenbrief is beschikbaar zie: <http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/huisvestingswet/brieven/model-Huisvestingsverordening-2014>.

<sup>14</sup> Idem.

verzachten. De Huisvestingsverordening moet dus zijn ingebed in een bredere beleidsvisie gericht op het wegnemen van schaarste op de woningmarkt (het woonbeleid in brede zin: woningbouwprogrammering, herstructurering, leegstandsbeleid enz.). Blijkt dat na vier jaar onvoldoende gelukt, dan kan dat reden zijn (opnieuw) een verordening met verdelingsregels vast te stellen.

Een andere reden om een maximale looptijd van 4 jaar aan de Huisvestingsverordening te verbinden is het dynamische karakter van vraag en aanbod op de woningmarkt. Als gevolg daarvan kunnen de schaarste en de onwenselijke effecten daarvan veranderen. Daarom is het goed om periodiek te bezien in hoeverre er (nog) sprake is van schaarste in bepaalde categorieën woonruimte en wat de consequenties hiervan zijn. En daarmee of het stellen van verdelingsregels nog wel nodig is.

### 3 IN DE VERORDENING...

De gemeente kan in de Huisvestingsverordening bepalingen opnemen over:

- de wijze van bekendmaking en beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte, en over het voeren van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, het verdeelmodel en de rangordecriteria (verdelingsregels);
- voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding (lokaal maatwerk);
- voorrang voor urgente groepen woningzoekenden (urgentieregeling);
- het onttrekken, samenvoegen, splitsen, omzetten en vormen<sup>15</sup> van aangewezen categorieën woonruimte (wijziging van de woonruimtevoorraad).

#### 3.1 *Verdelingsregels*

In de Huisvestingsverordening kan de gemeente regels opnemen over de wijze van bekendmaking en beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte, over het voeren van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, het verdeelmodel (bijvoorbeeld het aanbod- of lotingmodel) en de rangordecriteria (meettijd). In de Huisvestingswet 2014 is hiertoe echter geen verplichting opgenomen. Gemeenten kunnen dit desgewenst aan verhuurders overlaten. Een overweging die hierbij een rol kan spelen is de eenduidigheid en transparantie in modellen en rangordecriteria.

---

<sup>15</sup> Woningvorming zoals opgenomen in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (wetnummer 33.797 / 30.091), het verbouwen tot twee of meer woonruimten.



*In de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 worden bovengenoemde onderdelen geregeld in de artikelen 4 (inschrijfsysteem), 5 (bekendmaking en beschikbaarheid), 6 (verdeelmodel en rangordecriteria). In artikel 7 zijn regels rond de weigering en acceptatie van de woningen opgenomen.*

**Eventuele vastgestelde rangordecriteria mogen echter in de praktijk niet werken als bindingseisen.** Wel heeft de gemeente de mogelijkheid om op basis van **passendheidscriteria** zoals de aard, grootte of prijs van de woonruimte voorrang te verlenen aan bepaalde aangewezen categorieën woningzoekenden<sup>16</sup>. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen in de goedkopere woningen terecht komen<sup>17</sup>.

*In de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 zijn passendheidseisen opgenomen. In Artikel 8 zijn passendheidscriteria opgenomen bij de verdeling van levensloopgeschikte woningen, rolstoelgeschikte woningen, zelfstandige studentenwoningen en zelfstandige woningen in woongroepen.*

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is het expliciet **niet** mogelijk:

- eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid;
- voorrang te verlenen aan woningzoekenden op basis van sociaaleconomische kenmerken of eisen te stellen aan de aard van het inkomen van woningzoekenden<sup>18</sup>;
- minimumeisen te stellen aan het inkomen van woningzoekenden<sup>19</sup>;
- criteria vast te leggen die woningcorporaties belemmeren in het nakomen van opgelegde verplichtingen (denk bijvoorbeeld aan de eisen met betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen<sup>20</sup>).

### 3.2 **Lokaal maatwerk**

De gemeente kan bij het aanbieden van vergunningplichtige woonruimte voorrang geven aan woningzoekenden met **maatschappelijke- of economische binding**<sup>21</sup>.

<sup>16</sup> Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014.

<sup>17</sup> Zie ook: Kamerstukken I, vergaderjaar 2013–2014, 32 271, C, p. 16-17; Als in een verordening regels zijn vastgelegd mogen verhuurders geen aanvullende (minimum of maximum) eisen stellen aan het inkomen. Wel kan voor het goedkoopste deel van de in de verordening aangewezen woningen voorrang verleend worden aan woningzoekenden met een huishoudenskomen onder een bepaald bedrag. Is er geen verordening, dan hebben corporaties in principe wel de vrijheid (minimum of maximum) eisen stellen aan het inkomen. Maar ze zijn wel gehouden aan hun 'wettelijke opdracht', namelijk zoveel mogelijk huisvesten van de laagste inkomensgroepen in goedkope woonruimte.

<sup>18</sup> Dit is alleen mogelijk op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek(wetnummer 33.797 / 30.091).

<sup>19</sup> Idem.

<sup>20</sup> De Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting: woningcorporaties moeten op grond hiervan ten minste 90% van het huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden €34.678 (2014).

In gemeenten die op basis van regels voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan dat voor het deel van het aanbod waarvoor dat aantoonbaar noodzakelijk is. Voor andere gemeenten geldt dat voor maximaal 50% van het vergunningplichtige aanbod bij vergunningverlening voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Maximaal de helft daarvan is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebonden. De percentages hebben betrekking op de woonruimten die met voorrang voor mensen met binding (regionaal of lokaal) worden aangeboden.

Er zijn twee categorieën woningzoekenden aan wie deze bindingseisen (economische en maatschappelijke binding) niet gesteld mogen worden: verblijfsgerechtigden en personen komend uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die wegens geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten (bijvoorbeeld: blijf-van-mijn-lijf-huizen). Daarnaast mag het toepassen van economische en maatschappelijke binding er niet toe leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden zijn voor woningzoekenden zonder binding.

*Analyse van de verhuringen die onder de huidige Huisvestingsverordening 2013 tot stand zijn gekomen, laat zien dat slechts 10% van de verhuurde woningen is toegewezen aan huurders afkomstig buiten de stadsregio. Specifieker: het merendeel (63%) wordt toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente en de rest (27%) aan woningzoekenden uit de overige stadsregiogemeenten. In de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 is in Artikel 9 een maatwerk-regeling opgenomen. Als gevolg van de Huisvestingswet 2014 zal dit artikel enige aanpassing vergen. Het artikel biedt de mogelijkheid jaarlijks maximaal 20% van het totaal vrijkomende woningaanbod buiten het woonruimteverdeelsysteem on toe te wijzen (hetgeen geregeld in artikel 6). Hierbij wordt gedacht aan de bemiddeling van bijzondere doelgroepen en herstructureringsurgenten. Het ligt voor de hand om de huisvesting voor deze groepen in de nieuwe verordening onder te brengen in de urgentieregeling (zie § 3.3).*

*Artikel 9 geeft ook de mogelijkheid specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten uit te voeren. In principe kan niet van de in de Huisvestingsverordening opgenomen toewijzingsregels worden afgeweken. In de nieuwe verordening kan echter wel een vergelijkbaar artikel worden opgenomen dat de mogelijkheid biedt op (voor een beperkt deel van het aanbod) af te wijken van de geldende regels, bijvoorbeeld in het kader van het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen. In de huidige verordening wordt aangegeven dat het bij de experimenten mogelijk is woningen in het aanbod-*

---

21 Zie de Artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 voor de precieze definitie hiervan.

*of lotingmodel te weigeren aan woningzoekenden op grond van expliciete criteria (sociale kenmerken op basis van leefbaarheidscriteria). De mogelijkheden voor dit laatste zijn op basis van de Huisvestingswet 2014 echter beperkt, zoals hierboven beschreven (zie § 3.1).*

### 3.3 **Urgentieregeling**

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een **urgentieregeling** op te stellen, ook wanneer er geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Geen schaarste betekent immers niet per se dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct in te kunnen huisvesten. In de urgentieregeling **kan** de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Wanneer de gemeente een urgentieregeling opstelt, schrijft de Huisvestingswet 2014 een drietal **verplichte urgentiecategorieën** voor, dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen; en
3. vergunninghouders of verblijfsgerechtigden.<sup>22</sup>

Als gezegd, gemeenten kunnen ervoor kiezen hier categorieën aan toe te voegen. Denk aan huishoudens die buiten hun schuld technisch dakloos zijn, woningzoekenden na echtscheiding of personen met een medische indicatie. Desgewenst kunnen gemeenten zoekprofielen koppelen aan de urgentiecategorieën.

Twee van de drie door de Huisvestingswet 2014 voorgeschreven urgentiecategorieën mogen volgens de Huisvestingswet 2014 geen bindingseisen tegengeworpen krijgen, te weten de vergunninghouders en de woningzoekenden uit een tijdelijke opvangvoorziening in verband met problemen van relationele aard of geweld. Als gemeenten er voor kiezen zelf aanvullende urgentiecategorieën op te nemen in de verordening, kan binding met de gemeente of regio wel onderdeel uitmaken van de urgentievoorwaarden.

Naast het bepalen van de verschillende urgentiecategorieën<sup>23</sup> bevat de urgentieregeling ook een aanwijzing van de **vergunningplichtige voorraad en procedurevoorschriften**. Aangegeven moet worden in welke categorieën woonruimte voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de

<sup>22</sup> Zie voor de precieze definities Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014.

<sup>23</sup> De definitie van de gevallen waarin volgens de wetgever en eventueel de gemeente sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt.

urgentiecategorieën. Dat is niet noodzakelijkerwijs dezelfde voorraad als de goedkope woonruimte die in het kader van de verdelingsregels als schaars en dus vergunningplichtig is aangemerkt. Een urgentieregeling kan tenslotte ook zonder dat er sprake is van schaarste bestaan.

Ook zal de gemeente ook moeten vastleggen wat de procedure is voor woningzoekenden om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en op welke wijze zij vervolgens met voorrang een woning kunnen krijgen.

*Op dit moment wordt in de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 gewerkt met een urgentieregeling. Wanneer de gemeente(n) er voor kiezen deze ook in een nieuwe verordening te hanteren zal deze in ieder geval de bij wet verplichte urgentiecategorieën moeten bevatten en opgenomen moeten zijn in de verordening. Overige urgentie categorieën kan de gemeente zelf naar wens toevoegen. Als gevolg van de nieuwe wetgeving en eventuele andere keuzes van de gemeente(n) zullen ook enige aanpassingen in het Reglement Urgentieaanvragen en Uitvoeringsdocument Woonruimteverdeling Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 gemaakt moeten worden. Zo is het urgentiebeleid opgenomen in het uitvoeringsdocument. Deze regels zullen (naar alle waarschijnlijkheid) een plaats moeten krijgen binnen de urgentieregeling in de verordening, omdat uitvoeringsdocumenten alleen uitvoeringsregels mogen bevatten.*

### **3.4 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

De Huisvestingswet 2014 biedt tevens de mogelijkheid het onttrekken, samenvoegen<sup>24</sup>, splitsen en omzetten en vormen van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope<sup>25</sup> **huur- als koopvoorraad**. De vergunningplicht moet wel gericht zijn op het **voorkomen van schaarste** in het goedkope deel van de voorraad door bijvoorbeeld te voorkomen dat woonruimte verdwijnt of schaarse eengezinswoningen worden omgezet in appartementen.

Een vergunning wordt verleend tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen of woningvorming gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen

24 Hierbij twee kanttekeningen: bij onttrekken of samenvoegen) is de vergunningplicht niet van toepassing op het gebruik van de woonruimte als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar. Ook mag de gemeente geen compensatie te vragen aan de aanvrager van een ontrekkingsvergunning.

25 Zie: Kamerstukken II, vergaderjaar 2009-2010, nr. 32271, nbr. 3, p. 25.

leefbaarheidsoverwegingen dus wél een rol spelen. Criteria hiervoor dienen in de Huisvestingsverordening te worden opgenomen.

*In de huidige Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 (Appendix, artikel 1-3) zijn alleen voor de gemeenten Arnhem en Nijmegen regels opgenomen met betrekking tot onttrekking, samenvoeging en omzetting.*

#### **4 NAAR EEN NIEUWE VERORDENING**

##### **4.1 Lokale en regionale afstemming**

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening de gemeente overleg pleegt met de betrokken partijen uit het veld, waaronder in ieder geval de in de gemeente werkzame woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties (denk aan huurdersorganisaties, de Woonbond of Vereniging Eigen Huis). Als de Huisvestingsverordening ook particuliere verhuurders raakt, worden ook zij betrokken bij de voorbereiding.

Over de vorm is niets bepaald; het is aan gemeenten én betrokken partijen om hier vorm aan te geven. Met de Huisvestingswet 2014 wordt beoogd de regionale samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling te stimuleren. Daarom dienen gemeenten, als zij geen onderdeel uitmaken van een WGR+regio, de Huisvestingsverordening af te stemmen met overige gemeenten in de woningmarktregio. Ook de provincie moet bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening betrokken worden.

Voor gemeenten in de Wgr+regio's geldt dat één Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld door het algemeen bestuur van de regio. Er is echter een wetsvoorstel aanhangig in verband met de afschaffing van de plusregio's<sup>26</sup>. Na de afschaffing van de plusregio's blijft een vorm van intergemeentelijke beleidscoördinatie behouden in woningmarktregio's waar dat in het belang van een evenwichtige woonruimteverdeling noodzakelijk is. Daarmee wordt voorkomen dat er hiaten ontstaan in de samenwerking en de afstemming met betrekking tot de woonruimteverdeling.

Om die reden is in het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's, de mogelijkheid opgenomen dat de provincie op verzoek van één of meer gemeenten, een woningmarktregio aanwijst waardoor voor de betrokken gemeenten uitsluitend met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen,

---

<sup>26</sup> Zie voor de stand van zaken:  
[http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33659\\_afschaffing\\_van\\_de\\_plusregio](http://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33659_afschaffing_van_de_plusregio).

één Huisvestingsverordening tot stand kan worden gebracht. Op deze wijze kan de bestaande samenwerking tussen gemeenten wat betreft woonruimteverdeling worden behouden.<sup>27</sup>

#### **4.2 Mandateren van vergunningverlening**

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om van de bevoegdheden van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen en intrekken van de Huisvestingsvergunning en de indeling in een urgentiecategorie mandaat te verlenen<sup>28</sup>. Bijvoorbeeld aan de eigenaren of beheerders van de desbetreffende woonruimten. In de praktijk zijn dit vaak de (samenwerkende) woningcorporaties. Voor dit mandaat gelden de algemene regels van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)<sup>29</sup>. Het is hierbij niet mogelijk een mandaat te verstrekken voor het beslissen op een bezwaarschrift.

#### **4.3 Nieuwe verordening per 1 juli 2015 of 1 januari 2016**

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat zes maanden na inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014, dus op 1 juli 2015 de bestaande Huisvestingsverordeningen van rechtswege vervallen. Indien een gemeente (of stadsregio) gebruik wil maken van het instrumentarium dat de Huisvestingswet 2014 haar biedt moet uiterlijk 1 juli 2015 een nieuwe verordening hebben vastgesteld. Indien de Wet tot afschaffing van de WGR+ op 1 januari 2015 in werking treedt, kan de Regionale Huisvestingsverordening (Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013) nog 1 jaar van kracht blijven.

---

<sup>27</sup> Zie: Kamerstukken I, vergaderjaar 2013–2014, 32 271, C, p. 29.

<sup>28</sup> Zie artikel 13 en 19 van de Huisvestingswet 2014.

<sup>29</sup> Zie afdeling 10.1.1. van de Algemene wet bestuursrecht.