



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

**Brief aan de leden  
T.a.v. het college en de raad**

informatiecentrum tel.  
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)

3

betreft

Model-Huisvestingsverordening  
2014

ons kenmerk

ECLBR/U201401378  
Lbr. 14/057

datum

23 juli 2014

**Samenvatting**

Voor u ligt de Model-Huisvestingsverordening 2014. Hiermee wordt de gemeenteraad een handvat geboden bij het opstellen van een gemeentelijke verordening ter uitvoering van de Huisvestingswet 2014. De wet vervangt de bestaande wet uit 1993. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Bestaande Huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Bij inwerkingtreding van de wet (1 januari 2015) is het gemeenten niet meer toegestaan in convenanten of andere afspraken regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad vast te leggen. Beide hebben als consequentie dat gemeenten het bestaande huisvestingsbeleid zullen moeten herzien. Deze modelverordening en ledenbrief helpen de gemeenten hierbij.



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

## Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8393	uw kenmerk	bijlage(n) 3
betreft Model-Huisvestingsverordening 2014	ons kenmerk ECLBR/U201401378 Lbr. 14/057	datum 23 juli 2014

Geacht college en gemeenteraad,

### 1. Inleiding

Voor u ligt de Model-Huisvestingsverordening 2014. Hiermee wordt de gemeenteraad een handvat geboden bij het opstellen van een gemeentelijke verordening ter uitvoering van de Huisvestingswet 2014. De wet vervangt de bestaande wet uit 1993. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek (minimaal elke vier jaar) onderbouwd en getoetst te worden.

Bestaande Huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Bij inwerkingtreding van de wet (1 januari 2015) is het gemeenten niet meer toegestaan in convenanten of andere afspraken regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad vast te leggen. Beide hebben als consequentie dat gemeenten het bestaande huisvestingsbeleid zullen moeten herzien. Deze modelverordening en ledenbrief helpen de gemeenten hierbij.

In deze ledenbrief gaan we in op de inhoud van zowel de Huisvestingswet 2014 als de Huisvestingsverordening en de afwegingen die gemeenten kunnen (en moeten) maken bij het al dan niet gebruikmaken van het instrumentarium.

## 1.1 Andere instrumenten

Naast deze modelverordening wordt in samenwerking met het Ministerie van BZK gewerkt aan een (online) 'handboek woonruimteverdeling', dat gemeenten en andere partijen handvatten biedt om op een nieuwe manier vorm en inhoud te geven aan het huisvestingsbeleid en de samenwerking. Het handboek is naar verwachting in het najaar van 2014 gereed.

Daarnaast is een aantal andere 'instrumenten' relevant, omdat ze inhoudelijk nauw verwant zijn aan dit onderwerp.<sup>1</sup> Het gaat dan om de Bestuurlijke notitie over betaalbaarheid en de Monitor betaalbaarheid (in ontwikkeling) en de eerdere publicaties over bijvoorbeeld leegstandsbeleid en het vormgeven van de samenwerking met corporaties.

## 1.2 Leeswijzer

Deze ledenbrief is als volgt opgebouwd.

Het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, is gewijd aan de totstandkoming en het karakter van de modelverordening.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de voorgeschiedenis van de Huisvestingswet 2014, de kern van de wet en wat de wet niet toestaat.

Hoofdstuk 4 gaat nader in op de belangrijkste aspecten van de modelverordening.

Hoofdstuk 5 is gewijd aan het alternatief voor de Huisvestingsverordening; de situatie die ontstaat op het moment dat een gemeente niet van haar verordeningbevoegdheid gebruikmaakt.

Bijlage 1 bevat een implementatiehandleiding. Deze helpt gemeenten die voornemens zijn om van de modelverordening gebruik te maken, door bij de artikelen in de modelverordening stil te staan en de te maken keuzes nader toe te lichten.

---

<sup>1</sup> Betaalbaarheid van wonen, inzicht en handvatten voor lokale bestuurders, VNG en RIGO, 2014 ([www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningmarkt/nieuws/onderzoek-betalbaarheid-wonen-onder-druk-wat-kunnen-gemeenten-doen](http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningmarkt/nieuws/onderzoek-betalbaarheid-wonen-onder-druk-wat-kunnen-gemeenten-doen)); Samen meer presteren, een handreiking bij het afsluiten van prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties, VNG, Aedes en RIGO, 2002 ([www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/\\_p/itemID/1516/Samen-meer-presteren.aspx](http://www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/_p/itemID/1516/Samen-meer-presteren.aspx)); Handreiking leegstand te lijf, handvatten voor een langetermijnstrategie, VNG, 2011 ([www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/publicaties/vng-handreiking-leegstand-te-lijf](http://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/publicaties/vng-handreiking-leegstand-te-lijf)).

In bijlage 2 is een verzameling veelgestelde vragen en de antwoorden daarop opgenomen.

De derde bijlage betreft de modelverordening (inclusief de modeltoelichting).

## **2. Totstandkoming en karakter modelverordening**

Deze modelverordening is ontwikkeld in samenwerking met een klankbordgroep van vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties (Aedes), de Woonbond en het Ministerie van BZK en met inhoudelijke ondersteuning door RIGO Research en Advies. Bovendien is gebruik gemaakt van input via het ROMnetwerk.

### **2.1 Cafetariamodel**

De modelverordening heeft het karakter van een cafetariamodel. Dat wil zeggen: de modelverordening is opgebouwd uit artikelen en bepalingen die door de afzonderlijke gemeenten al dan niet overgenomen worden. Dit betreft enerzijds de invulling van bepaalde artikelen in de modelverordening, en anderzijds de keuze voor gemeenten om van bepaalde onderdelen van de modelverordening wel of niet gebruik te maken. Voor wat betreft dit laatste wordt in de modelverordening onderscheid gemaakt tussen drie hoofdonderwerpen:

- regels met betrekking tot de verdeling van goedkope woonruimte;
- regels met betrekking tot het voeren van een urgentieregeling;
- regels met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

In hoofdstuk 4 van en bijlage 1 bij deze ledenbrief wordt verder ingegaan op de inhoud van de modelverordening.

## **3. De Huisvestingswet 2014 in vogelvlucht**

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gemeenten kunnen dit doen ter **bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte**.

Het Huisvestingswet 2014 is een **uitputtende regeling**. Gemeenten kunnen niet middels collegebesluiten of beleidsregels, dan wel convenanten (met verhuurders) of andere privaatrechtelijke instrumenten, maatregelen treffen die de werking van deze wet doorkruisen. Tegelijkertijd heeft de wet **geen verplichtend karakter**. Slechts als er

aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, kan van dit instrumentarium gebruik gemaakt worden.<sup>2</sup>

### **3.1 Voorgeschiedenis**

De Huisvestingswet 2014 heeft een lange voorgeschiedenis. De evaluatie van de wet uit 1993 is in 2004 in de Tweede Kamer behandeld<sup>3</sup> en het originele wetsvoorstel dateert van december 2009<sup>4</sup>. Sindsdien is het wetsvoorstel bij drie nota's van wijziging en een drietal amendementen gewijzigd, voordat het in april 2014 door de Tweede Kamer werd aangenomen. Omdat de wijzigingen een aantal wezenlijke punten betreffen, noemen we de belangrijkste hier<sup>5</sup>:

- de mogelijkheid om bij woningtoewijzing te sturen op leefbaarheid is vervallen;
- lokaal maatwerk is (beperkt) mogelijk voor alle gemeenten (zie ook 4.1);
- verdelingsregels kunnen niet gelden voor koopwoningen en kavels<sup>6</sup>; (zie ook 3.2);
- mantelzorgverleners en -ontvangers zijn als urgentiecategorie toegevoegd (zie ook 4.3);
- vergunningplicht bij onttrekking is niet van toepassing bij omzetting of onttrekking van de eigen woning ten behoeve van kantoor of praktijkruimte (zie ook 4.4).

### **3.2 De kern van de Huisvestingswet 2014**

De Huisvestingswet 2014 is een kleinere wet dan zijn voorganger, waarbij vooral de gemeente aan zet is. De wetgever beoogt hiermee de kaders te scheppen voor een beter werkbaar systeem, waarin 1) helder is wanneer de wet wel en niet gebruik kan worden, 2) de instrumenten eenvoudig en doeltreffend zijn, 3) de wet beter handhaafbaar is voor gemeenten (onder meer door middel van de bestuurlijke boete) en 4) toepassing van de wet transparanter is voor burgers en andere partijen. Bovendien acht de wetgever het van belang dat gebruik van het instrumentarium democratisch gelegitimeerd tot stand komt en dat de (administratieve) lasten en regeldruk waar mogelijk beperkt worden.

---

<sup>2</sup> Dit laatste geldt niet voor de urgentieregeling. Voor het voeren van een urgentieregeling hoeft geen sprake te zijn van schaarste op de woningmarkt.

<sup>3</sup> Kamerstukken II, 2003/04, 29 624, nr. 1.

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3.

<sup>5</sup> Voor een uitputtend overzicht verwijzen we naar de memorie van antwoord, Kamerstukken I, 2013/14, 32 271, nr. C, blz. 8/9.

<sup>6</sup> M.u.v. op de Waddeneilanden.

## *Uitgangspunten en inhoud*

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>7</sup> kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte**. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet **geschikt en proportioneel** is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is dus onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Schaarste los je niet op met verdelingsmaatregelen; je kunt hooguit de onwenselijke effecten ervan mitigeren. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient overheidsingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een **Huisvestingsverordening**, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot **de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur**.<sup>8</sup> De vaste huurprijsgrens vervalt; gemeenten moeten zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijzen en daarmee vergunningplichtig maken. Over de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens kan de gemeente geen regels stellen.

---

<sup>7</sup> Dat terug te voeren is op het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten.

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

De Huisvestingsverordening heeft een **tijdelijk karakter** van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. De Huisvestingsverordening moet dus zijn ingebed in een bredere beleidsvisie gericht op het wegnemen van schaarste op de woningmarkt.

Bij de voorbereiding van vaststelling of wijziging van een bestaande verordening dient **overleg** te worden gepleegd met in de gemeente werkzame woningcorporaties, woonconsumentenorganisaties en andere stakeholders. Bovendien dient de inhoud van de verordening te worden afgestemd met de omliggende gemeenten in de woningmarktregio.

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 gebeurt dus aan de hand van een **vergunningensysteem**. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen **mandateren** aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft, bijvoorbeeld aan de (samenwerkende) corporaties (zie artikel 19 van de wet).

Voor gemeenten gelegen in een Wgr+regio kan één **regionale Huisvestingsverordening** worden opgesteld door het algemeen bestuur van de regio. Als de Wgr+regio's worden afgeschaft<sup>9</sup>, wordt erin voorzien om in een gebied, dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd, te komen tot een gemeenschappelijke Huisvestingsverordening of afgestemde verordeningen.

Bij het aanbieden van vergunningplichtige woonruimte kan een gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met **maatschappelijke of economische binding**. 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 (25%) is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebondenen. De percentages hebben betrekking op de woonruimte die met voorrang voor mensen met binding (regionaal of lokaal) worden aangeboden. Het toepassen van economische en maatschappelijke binding mag er **niet toe leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden** zijn voor woningzoekenden zonder binding.

---

<sup>9</sup> Het wetsvoorstel met deze strekking is op moment van schrijven aanhangig.

De gemeente kan ook 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 volgordecriteria.

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een **urgentieregeling** op te stellen, ook wanneer er geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Echter, stelt de gemeente een urgentieregeling op, dan schrijft de wet een drietal verplichte urgentiecategorieën voor (zie verder 4.3).

De Huisvestingswet 2014 biedt tevens de mogelijkheid het **onttrekken, samenvoegen, splitsen en omzetten alsmede de woningvorming<sup>10</sup> van aangewezen categorieën woonruimte** vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad.

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 leefbaarheidsoverwegingen dus wél een rol spelen.

Bij vergunningverlening op basis van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk een **Bibob-onderzoek** in te stellen om op het gebied van kamerverhuur te kunnen voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

Tot slot is in de Huisvestingswet 2014 een en ander opgenomen met betrekking tot **bovengemeentelijke voorschriften** in verband met de huisvesting van vergunninghouders en bijzondere groepen, **handhaving, (generiek) toezicht en de bestuurlijke boete** en enkele overgangsbepalingen. Hier is ook bepaald dat zes maanden na inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 de bestaande Huisvestingsverordeningen van rechtswege vervallen.

### **3.3 Wat staat de Huisvestingswet 2014 niet toe?**

---

<sup>10</sup> Woningvorming op basis van wat is opgenomen in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.



Met de komst van de Huisvestingswet 2014 verdwijnen een aantal onderdelen uit de vorige wet. Bovendien stelt de Huisvestingswet 2014 van een aantal punten uitdrukkelijk dat deze niet zijn toegestaan. Al met al is het voor gemeenten niet (meer) mogelijk of toegestaan om:

1. in het kader van de woonruimteverdeling;
  - a. eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid;
  - b. leeftijd als volgordecriterium te hanteren, bijvoorbeeld bij starters (leeftijdsdiscriminatie);
  - c. voorrang te verlenen aan woningzoekenden op basis van sociaaleconomische kenmerken of eisen te stellen aan de aard van het inkomen van woningzoekenden<sup>11</sup>;
  - d. minimumeisen te stellen aan het inkomen van woningzoekenden<sup>12</sup>;
  - e. 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>13</sup>);
  - f. regels vast te leggen met betrekking tot kavels of koopwoningen, met uitzondering van op de Waddeneilanden;
  - g. op zodanige wijze voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding;
2. in het kader van wijzigingen in de samenstelling van de voorraad;
  - a. compensatie te vragen aan de aanvrager van een ontrekkingsvergunning;
3. via een andere (privaatrechtelijke) weg maatregelen te nemen die de werking van de wet doorkruisen, waarbij te denken valt aan;

---

<sup>11</sup> Dit kan enkel op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> In het kader van de staatssteunregeling moeten toegelaten instellingen 90% van het huurwoningen onder de huurtoeslaggrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.678 (2014).

- a. (prestatie)afspraken tussen gemeenten en corporaties over toewijzingsregels of toewijzingsresultaten;
- b. (prestatie)afspraken tussen gemeenten en corporaties over modellen en volgordecriteria.

### **3.4 Aanpalende beleidsterreinen**

De Huisvestingswet 2014 is niet het enige instrumentarium met betrekking tot (het gebruik van) de woningvoorraad waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Zo is er beleidsmatig een duidelijke relatie met het instrumentarium uit de volgende wetten:

1. de Leegstandswet, gericht op mogelijk maken van tijdelijke verhuur bij leegstaande woonruimte en niet-woonruimte; en
2. de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek<sup>14</sup>, gericht op het bestrijden van leefbaarheidsproblematiek in wijken.

Bovendien dient het gebruik van de Huisvestingswet 2014 ingebed te zijn in het bredere gemeentelijk woonbeleid, waarin instrumenten als de woonvisie, prestatieafspraken, woningbouwprogrammering, ruimtelijk beleid en grondbeleid een rol kunnen spelen.

Daarnaast geldt dat ontwikkelingen in het huurrecht<sup>15</sup>, de huurtoeslag- en huurprijswetgeving en (de wijziging van) de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting<sup>16</sup> vanzelfsprekend van invloed zijn op de opgaven en onderlinge verhoudingen in dit beleidsterrein (waarover meer in hoofdstuk 5).

## **4. Aspecten modelverordening**

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste aspecten van de modelverordening. Daarbij tekenen we aan dat we uitgaan van de meest voorkomende situatie in Nederland: het aanbodmodel met inschrijftijd.

### **4.1 Toewijzingsregels: onderbouwing en afbakening**

Het vaststellen van een Huisvestingsverordening kan niet zonder meer gebeuren. Gemeenten dienen te onderbouwen waarom zij hiertoe overgaan. Dat ingrijpen is tijdelijk en onderdeel van een bredere aanpak die ertoe moet leiden dat het structurele probleem

---

<sup>14</sup> Ook wel bekend als de Rotterdamwet.

<sup>15</sup> Bijvoorbeeld over de tijdelijke huurcontracten en campuscontracten.

<sup>16</sup> De nieuwe Woningwet, over relatie tussen woningcorporaties en gemeenten, Kamerstukken II,

op de woningmarkt (schaarste) wordt opgelost. Onderdeel van die onderbouwing is de afbakening (op welk deel van de voorraad hebben de regels betrekking) en de voorwaarden (aan woningzoekenden).

Uit de wet blijkt dat de onderbouwing en afbakening voor de drie onderdelen (verdelingsregels, urgentieregeling en woonruimtevoorraad) kunnen verschillen. Deze paragraaf is gewijd aan de verdelingsregels. De hierop volgende paragrafen gaan in op rangordecriteria (4.2), de urgentieregeling (4.3) en de woonruimtevoorraad (4.4).

#### **4.1.1 Onderbouwing en afbakening**

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 proportioneel 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 dient te gebeuren of wanneer er sprake is van schaarste. Hieronder gaan we in op hoe die onderbouwing er uit zou kunnen zien.

##### *(Effecten van) schaarste*

De 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 wet onderscheid drie categorieën waarin deze verdringing in tijd in ruimte kan voorkomen:

- Schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen.
- Schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bv. voor ouderen en gehandicapten).
- Schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

---

2010/11, 32 769, nr. 2 en Kamerstukken II, 2013/14, 33 966, nr. 2.

Gemeenten krijgen dus de vrijheid en verantwoordelijkheid om, gericht op de specifieke woningmarktomstandigheden in de eigen gemeente en regio, zelf de vergunningplichtige voorraad en bijbehorende toewijzingsregels vast te stellen. Het ligt hierbij in de rede om waar mogelijk gebruik te maken van landelijk erkende gegevensbronnen en onderzoeken<sup>17</sup>, lokale of regionale woningmarktonderzoeken<sup>18</sup>, gegevens uit lokale of regionale woningzoekenden- of verhuurregistraties en relevant ruimtelijk beleid.

### *Onderbouwing*

Voor de onderbouwing van het hanteren van toewijzingsregels ligt het op grond van de Huisvestingswet 2014 in de rede om aan de volgende vier onderwerpen aandacht te besteden:

1. De **schaarste**: is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte?
2. De **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten** van schaarste voor bepaalde doelgroepen. Welke kwetsbare groepen op de woningmarkt hebben te maken met deze effecten van schaarste? Denk bijvoorbeeld aan de laagste inkomensgroepen, starters en (grote) gezinnen.
3. **Nut en noodzaak** van het instrument woonruimteverdeling. Hier zal moeten worden beargumenteerd dat woonruimteverdeling in deze situatie het juiste instrument is om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. Daarbij is het van belang om verbanden te leggen tussen de regels in de verordening en de (gevreemde) problemen die daarmee opgelost kunnen worden.
4. **Inspanningen** van de gemeenten om de schaarste op te heffen. Dit kan bijvoorbeeld door in beeld te brengen op welke wijze het woonbeleid in brede zin in de regio eraan bijdraagt de schaarste terug te dringen (woningbouwopgave, herstructurering, productieafspraken, voorraadafspraken, grondbeleid).

Naast categorieën goedkope woonruimte worden in de verordening ook categorieën woningzoekenden aangewezen, die voor het (met voorrang) verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.

Het is hierbij nog van belang dat **de Huisvestingsverordening betrekking heeft op dat deel van de woonruimtevoorraad waarvoor de schaarste ook daadwerkelijk is**

---

<sup>17</sup> Denk aan gegevens van het CBS of het WoonOnderzoek Nederland.

<sup>18</sup> Mits uitgevoerd door een externe partij, Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 35.

**aangetoond.** Is bijvoorbeeld aangetoond dat er schaarste is aan grote woningen, dan dient de huisvestingsverordening betrekking te hebben op de verdeling van grote woningen en niet op bijvoorbeeld alle goedkope woningen. 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.**

De vergunningplichtige goedkope woonruimte kan alleen huurwoningen betreffen<sup>19</sup>. Het ligt in de rede om bij de bepaling van de prijsgrens de huurtoeslaggrens als uitgangspunt te nemen<sup>20</sup>, maar dat hoeft niet. Erboven en eronder kan ook, mits goed beargumenteerd. Van bemoediging van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening bepaalde prijsgrenzen is vanzelfsprekend geen sprake.

#### *Afbakening woonruimtevoorraad*

In de Huisvestingsverordening dient de vergunningplichtige woonruimtevoorraad te worden afgebakend. De afbakening van de vergunningplichtige voorraad kan betrekking hebben op de volgende kenmerken:

- De huurprijs van de woonruimte. Bijvoorbeeld woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens.
- Het woningtype. Bijvoorbeeld starterwoningen, studentenwoningen, eengezinswoningen of woningen van een bepaalde grootte.
- De ligging van de woonruimte. Bijvoorbeeld in een bepaalde wijk of buurt binnen een gemeente, of een bepaalde gemeente binnen een regio.

#### **4.1.2 Regionale en lokale binding**

De onevenwichtige en onrechtvaardige verdringingseffecten van schaarste kunnen betrekking hebben op de huidige bewoners in een gemeente of buurt (zie ook 5.1.1). Om die effecten te beperken, biedt de wet de mogelijkheid regionale of lokale bindingseisen te

---

<sup>19</sup> De Waddeneilanden uitgezonderd.

<sup>20</sup> 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.

hanteren, waarmee voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.<sup>21</sup>

Twee categorieën woningzoekenden mogen die bindingseisen niet tegengeworpen krijgen. Het gaat dan om verblijfsgerechtigden en personen komend uit een tijdelijke opvangvoorziening die wegens geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten. Het geven van voorrang aan mensen met binding mag in de praktijk niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding.

#### *Geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden*

In gemeenten die, op basis van regels die voortvloeien uit bovengemeentelijk beleid<sup>22</sup>, geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Die voorrang geldt alleen voor dat deel van de vergunningplichtige (en dus schaarse) voorraad, waarvoor voorrang aantoonbaar noodzakelijk is.

#### *Overige gemeenten*

Voor andere gemeenten geldt dat zij bij 50% van de af te geven huisvestingsvergunningen voorrang kunnen geven aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. Daarbinnen mag maximaal de helft (25%) van de af te geven vergunningen met voorrang worden verleend aan woningzoekenden uit de gemeente of kern.

Regionale of lokale bindingseisen kunnen **niet zonder meer** van toepassing worden verklaard op maximaal 50% van de te verlenen huisvestingsvergunningen. Ook hiervoor geldt dat moet worden onderbouwd waarom voorrang voor lokale of regionale woningzoekenden voor een bepaalde wijk, complex of woningtype nodig en passend is en welke verdringingseffecten (door woningzoekenden 'van buiten') hiermee beperkt worden. De genoemde percentages (maximaal 50% regionale binding en daarbinnen de helft lokale binding) gelden **per categorie aangewezen woonruimte en hebben betrekking op de woningen die met voorrang worden aangeboden** voor die specifieke groepen.

Bij wijze van voorbeeld kan worden gedacht aan de positie van lokale starters en het te beperkte aanbod kleine, goedkope (starters)woningen, de huisvesting van ouderen in een nieuw gebouwd ouderencomplex in die buurt of het beperkte aanbod aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

---

<sup>21</sup> Zie de wettekst voor de definitie en de veelgestelde vragen.

<sup>22</sup> Op basis van de Wet ruimtelijke ordening of bij provinciale verordening.

## **4.2 Rangordecriteria, verdeelmodellen, inschrijfsysteem**

In de Huisvestingswet 2014 is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria in de Huisvestingsverordening op te nemen. Hetzelfde geldt voor de te gebruiken verdeelmodellen (aanbodmodel of optiemodel) of het voeren van een inschrijfsysteem van ingeschreven woningzoekenden.

Gemeenten kunnen dit aan verhuurders overlaten. Daarbij dient vooral te worden gelet op de transparantie richting burgers en woningzoekenden. Bovendien kan het niet zo zijn dat rangordecriteria de facto gaan werken als bindingseisen.

Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om hierover wel bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen. Een overweging die hierbij een rol kan spelen is de eenduidigheid en transparantie in modellen en volgordecriteria.

## **4.3 Urgentieregeling**

Door middel van een urgentieregeling kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Er hoeft geen sprake te zijn van schaarste om deze groep met voorrang te huisvesten door middel van een urgentieregeling. Geen schaarste betekent immers niet per se dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct in te kunnen huisvesten.

Als de gemeente van oordeel is dat het in het belang van de huisvesting van woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag noodzakelijk of wenselijk is een urgentieregeling te hanteren, dan stelt de gemeente hiervoor een urgentieregeling vast.

Die urgentieregeling bestaat in essentie uit drie onderdelen: urgentiecriteria (zie hierna: 4.3.1), aanwijzing vergunningplichtige voorraad (4.3.2) en procedurevoorschriften (4.3.3).

### **4.3.1 Urgentiecategorieën**

In de Huisvestingsverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprak is van dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën.

In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieregeling wordt ingesteld, behoren drie groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. 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. de vergunninghouders.

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

#### *Urgentiecategorieën en binding*

Twee van de drie door de wet voorgeschreven urgentiecategorieën mogen volgens de wet 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 onderdeel uitmaken van de urgentievoorwaarden.

#### **4.3.2 Categorieën woonruimte**

Naast het benoemen van urgentiecategorieën dienen ook categorieën woonruimte te worden aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de 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. Immers, een urgentieregeling kan ook bestaan zonder dat er sprake is van schaarste en dus toewijzingsregels van overheidswege.

Het ligt in de rede bij het aanwijzen van categorieën woonruimte aan te sluiten bij de huurtoeslaggrens (eventueel met een onderscheid naar gebied en/of corporaties of particuliere sector). Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.



### **4.3.3 Procedure**

Als derde onderdeel van een urgentieregeling zal de gemeenteraad 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.

### **4.4 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

Gemeenten kunnen in de Huisvestingsverordening ook regels opnemen met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Hiermee kan worden voorkomen dat de schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt toeneemt, bijvoorbeeld doordat woonruimte verdwijnt of schaarse woonruimte als eengezinswoningen worden omgezet in appartementen.

#### *Afbakening*

Gemeenten kunnen een vergunning verplicht stellen voor:

1. het (geheel of gedeeltelijk) onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming;
2. het samenvoegen van woonruimte;
3. het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
4. woningvorming (verbouwen tot twee of meer woonruimten);
5. het splitsen van een gebouw in appartementsrechten.

Voor de eerste twee gronden (onttrekken of samenvoegen) is de vergunningplicht niet van toepassing op het gebruik van de woonruimte als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar.

Ook hiervoor geldt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening moet aangeven op welk deel van de woningvoorraad de vergunningplicht betrekking heeft. De afbakening moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Deze afbakening is niet noodzakelijkerwijs dezelfde als de voorraad waarvoor een Huisvestingsvergunning geldt.

#### *Weigeringsgronden*

Een vergunning wordt verleend, tenzij de gemeente in het belang van het behoud of de samenstelling van de voorraad reden heeft om dit niet te doen. Dat kan schaarste aan

goedkope woonruimte zijn, maar ook de leefbaarheid kan daarbij een rol spelen.<sup>23</sup> Deze criteria dienen in de Huisvestingsverordening te zijn opgenomen.

#### **4.5 Tijdelijk ingrijpen in een breder beleidsproces**

De Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld voor een maximale periode van vier jaar, maar dat mag ook korter. De reden hiervoor is gelegen in twee zaken.

In de eerste plaats zijn vraag en aanbod op de woningmarkt niet statisch maar juist dynamisch. De vraag naar goedkope woonruimte kan bijvoorbeeld veranderen door demografische of economische ontwikkelingen of veranderende regelgeving. Hetzelfde kan gelden voor het aanbod. Als gevolg daarvan kunnen schaarste en de onwenselijke effecten daarvan veranderen. Daarom is het goed om periodiek vast te stellen hoe de woningmarktsituatie is en in hoeverre er (nog) sprake is van schaarste en wat die voor consequenties heeft. En dus of het stellen van verdelingsregels nog wel nodig is.

In de tweede plaats geldt dat verdelingsregels het structurele probleem, de schaarste op de woningmarkt, zelf niet oplossen. Hiervoor beschikt de gemeente over andere beleidsinstrumenten (het woonbeleid in brede zin, woningbouwprogrammering, herstructurering, leegstandsbeleid enz.). Verdelingsregels dienen ingebed te zijn in een breder (gemeentelijk) beleidsproces dat er onder andere op is gericht een einde te maken aan schaarste. Blijkt dat na vier jaar onvoldoende gelukt, dan kan dat reden zijn (opnieuw) een verordening met verdelingsregels vast te stellen.

#### **4.6 Afstemming: lokaal en regionaal**

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.<sup>24</sup> Over de vorm is niets bepaald; het is aan gemeenten én betrokken partijen om hier vorm aan te geven. In veel gemeenten zal het voor de hand liggen om hiervoor gebruik te maken van een gezamenlijke beleidsgroep.

##### *Lokale partijen*

Bij de voorbereiding dienen in ieder geval de in de gemeente werkzame woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties betrokken te worden. Bij woonconsumentenorganisaties valt te denken aan organisaties als huurdersorganisaties,

---

<sup>23</sup> De memorie van antwoord spreekt in dit verband over het voorkomen van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu rond het desbetreffende pand. Zie Kamerstukken I, 2013/14, 32 271, nr. C.

<sup>24</sup> Artikel 6 van de wet.

de Woonbond of Vereniging Eigen Huis. Als de Huisvestingsverordening ook particuliere verhuurders raakt, worden ook zij betrokken bij de voorbereiding. Deze verplichting strekt zich overigens niet uit tot alle particuliere verhuurders – hoewel het gemeenten vrij staat dit te doen – maar tot (lokale of landelijke) organisaties van particuliere verhuurders.

Het staat gemeenten daarnaast vrij om andere organisaties te betrekken. Als de Huisvestingsverordening betrekking heeft op specifieke doelgroepen als senioren, gehandicapten of bijzondere doelgroepen, kunnen ook organisaties op het gebied van welzijn en zorg betrokken worden.

### *Afstemming in de regio*

De woningmarkt houdt niet op bij gemeentegrenzen. Schaarste en verdringing op de woningmarkt zijn zaken die vooral op regionale schaal moeten worden gezien. Bovendien krijgen de structurele oplossingen voor schaarste vooral op regionaal niveau hun beslag – denk bijvoorbeeld aan de afstemming van woningbouwprogrammering (zie ook 4.1).

Met de Huisvestingswet 2014 wordt beoogd de regionale samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling te stimuleren. Daarom dienen gemeenten, als zij niet onderdeel uitmaken van een WGR+regio, de Huisvestingsverordening af te stemmen met overige gemeenten in de woningmarktregio. De provincie kan een rol spelen bij het goed laten functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom dient ook de provincie bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening betrokken te worden.

### **4.7 Regionale verordeningen / woningmarktregio / plusregio's**

Voor gemeenten gelegen in de zogenaamde Wgr+regio's geldt dat één Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld door het algemeen bestuur van de regio. In de Tweede Kamer is echter een wetsvoorstel aanhangig in verband met de afschaffing van de plusregio's.<sup>25</sup> In dit voorstel wordt voorzien om in een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als één geheel beschouwd kan worden, te komen tot een gemeenschappelijke verordening of afgestemde verordeningen. Die voorziening zal hier uit bestaan dat gemeenten de provincie kunnen verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen. Die aanwijzing van de provincie is bindend, in die zin dat gemeenten in de desbetreffende regio slechts een Huisvestingsverordening kunnen vaststellen als zij hierover met elkaar overeenstemming weten te bereiken. Let wel: ook

---

<sup>25</sup> Wetsvoorstel tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's (Kamerstukken II, 2012/13, 33 659, nr. 2).

hiervoor geldt dat dit niet betekent dat zij gelijke verordeningen of een regionale verordening hanteren. Gemeenten moeten het met elkaar eens zijn over de inhoud van de verordeningen.

#### **4.8 Mandateren**

De Huisvestingswet 2014 en de modelverordening leggen de bevoegdheden met betrekking tot vergunningverlening bij burgemeester en wethouders. De wet biedt echter 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, bijvoorbeeld aan de eigenaren of beheerders van de desbetreffende woonruimten – in de praktijk vaak de (samenwerkende) woningcorporaties.<sup>26</sup> Voor mandaat gelden de algemene regels van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **5. Huisvestingsbeleid zonder verordening**

Huisvestingsbeleid en woonruimteverdeling worden in de gemeentelijke praktijk vaak in samenwerking tussen gemeenten en corporaties uitgevoerd. De Huisvestingswet 2014 heeft echter alleen betrekking op het ingrijpen van de gemeente. Dat ingrijpen is niet vanzelfsprekend en ook niet verplicht. Ook onder de vigerende wet zijn er veel gemeenten die niet van hun verordnungsbevoegdheid gebruik maken, of slechts een partiële Huisvestingsverordening hebben vastgesteld (vaak met betrekking tot splitsing of onttrekking).

#### ***Geen schaarste: verhuurders aan zet***

Als er geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste dan is er geen grond voor gemeenten om te interveniëren in de woningtoewijzing. Dat betekent dat woningtoewijzing een zaak is van verhuurders, en dus, in de meeste gevallen: de woningcorporaties.

De afwezigheid van een verordening betekent niet dat er geen toewijzingsregels zullen zijn. Er zullen immers vrijwel altijd meerdere kandidaten voor een vrijkomende woning zijn en dus is er op zijn minst een volgorde Regel nodig. 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<sup>27</sup>. Verhuurders kunnen dus zelf eisen stellen aan potentiële huurders.

---

<sup>26</sup> Artikel 19 van de wet.

<sup>27</sup> De inhoud van het contract is in het geval van een huurovereenkomst natuurlijk niet vrij, gelet op

Dit laatste betekent overigens niet dat verhuurders ‘hun gang kunnen gaan’. Er gelden immers algemene regels waaraan zij vanzelfsprekend moeten voldoen en die van invloed zijn op wat kan en mag in de toewijzingspraktijk. In de eerste plaats geldt in Nederland vrijheid van vestiging volgens het EU-recht, het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten. De vrijheid van vestiging moet dus te allen tijde in acht worden genomen en van bindingseisen kan dus geen sprake zijn. In de tweede plaats is in de Grondwet bepaald dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. Uitsluiting of voorrang op basis van ongerechtvaardigd onderscheid naar godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is dus ook uitgesloten.

Burgers staat een gang naar de civiele rechter vrij op het moment dat zij in hun ogen in een onrechtvaardige toewijzingspraktijk terecht zijn gekomen.

### ***Corporaties moeten ‘passend toewijzen’***

Voor woningcorporaties gelden bovendien aanvullende regels die van invloed zijn op de woningtoewijzing, die volgen uit hun maatschappelijke opdracht.

Zo dienen corporaties volgens het Besluit beheer sociale-huursector hun goedkope woonruimte zo veel mogelijk passend toe te wijzen. Concreter: hun aanbod onder de aftoppingsgrenzen zo veel mogelijk met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.<sup>28</sup> En vanuit de wens volkshuisvestelijke middelen doelmatig in te zetten, ligt het in de rede woningen met specifieke voorzieningen of kenmerken juist aan deze doelgroepen toe te wijzen.

Een andere regeling die in de praktijk kan leiden tot sturing in de woonruimteverdeling is de (ministeriële) Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. In deze regeling heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister) bepaald dat woningcorporaties ten minste 90% van het huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens moeten toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden €34.678 (2014). Naar verwachting wordt deze regeling verruimd tot €38.500 bij de inwerkingtreding van de Herzieningswet.<sup>29</sup>

Woningcorporaties zullen hiervoor in de praktijk gebruik willen maken van toewijzingsregels. Bovendien is corporaties en andere verhuurders er veel aan gelegen om op een transparante, klantvriendelijke en duidelijke manier hun woningen (snel) te

---

de bepalingen in het Huurrecht.

<sup>28</sup> Zie artikel 13 van het Besluit beheer sociale-huursector.

<sup>29</sup> Zoals blijkt uit de kamerbrief van minister Blok over de implementatie van de hervormingsagenda woningmarkt (11 april 2014), kenmerk 2014-0000206536.


verhuren. Dat leidt in de praktijk vaak tot (gezamenlijke) verdeelsystemen, zonder dat daar een verordening of convenant aan te pas komt.

### ***Prestatieafspraken***

Tot slot kunnen corporaties en gemeenten (prestatie)afspraken maken over aanpalende onderwerpen, zoals voorraadontwikkeling, nieuwbouw, herstructurering en opgaven. Prestatieafspraken kunnen echter geen elementen bevatten op het gebied van de woonruimteverdeling.

Ook hiervoor zijn de Herzieningswet en novelle van belang. De strekking daarvan is dat corporaties 'onder directere aansturing van gemeenten komen'.<sup>30</sup> Hoe dit precies vorm gaat krijgen, is op moment van schrijven van deze ledenbrief onderwerp van (politiek) debat. Het lijkt er in ieder geval op dat gemeenten een woonagenda dienen op te stellen, die corporaties kunnen gebruiken om een 'bod' op te doen, wat moet leiden tot effectieve samenwerking.

Hoogachtend,  
Vereniging van Nederlandse Gemeenten  
b.a.



drs. C.J.G.M. de Vet  
Lid directieraad

Deze ledenbrief staat ook op [www.vng.nl](http://www.vng.nl) onder brieven.

---

<sup>30</sup> Overigens zal de Novelle/Herzieningswet niet ingaan op het instrumentarium dat in de Huisvestingswet is geregeld.