

Principes en uitgangspunten nieuwe Regionaal afgestemde Huisvestingsverordening

Aan: De gemeenteraden van Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, en Putten.
Van: Werkgroep regionaal afgestemde Huisvestingsverordening Noord-Veluwe
Datum: 27 november 2025
Bijlage: Kadaster, 1 november 2023, "Concept-rapportage Investeerders in Regio Noord-Veluwe" (t.b.v. beoordeling nut en noodzaak opkoopbescherming)

Inleidend

Op dit moment werken we aan een nieuwe regionaal afgestemde Huisvestingsverordening voor de Regio Noord-Veluwe. De uitkomst moet zijn dat de gemeenten beschikken over een huisvestingsverordening die actueel is en voldoet aan de wettelijke voorschriften. Daarbij zijn vooraf verschillende uitgangspunten meegegeven. De huisvestingsverordening is:

- ✓ Regionaal eensluidend, en wordt lokaal vastgesteld;
- ✓ Doet recht aan de opgaven en wordt gedragen¹;
- ✓ Is goed uitvoerbaar en biedt duidelijkheid voor woningzoekenden.

Aanvullend geldt dat het de wens is de woonruimteverdeling te optimaliseren, maar niet fundamenteel te herzien. Hierbij geldt dat verbeterpunten uit de praktijk worden doorgevoerd. Het reguleren van de toewijzing van woonwagendplaatsen en huurwoningen maakt geen onderdeel uit van het regionale verordeningstraject. Het is aan de gemeenten zelf om hier desgewenst een regeling voor te ontwerpen en deze op te nemen in de Huisvestingsverordening (wat we in Harderwijk gaan doen).

Een werkgroep bestaande uit gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties is met deze opdracht aan de slag gegaan. In deze notitie presenteren wij graag de principes en uitgangspunten die wij tot op heden hebben uitgewerkt voor de nieuwe regionaal afgestemde huisvestingsverordening. **Op basis hiervan stellen we de raadsleden in de gelegenheid ons wensen en bedenkingen mee te geven die de werkgroep vervolgens meeneemt in de uitwerking van de huisvestingsverordening.**

In deze notitie zijn de meest belangrijke onderwerpen inhoudelijk uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt in het proces waarin gekomen wordt tot de daadwerkelijke (meer juridische) tekst van de huisvestingsverordening nog de nodige uitwerking aan de onderwerpen gegeven en keuzes gemaakt. We leggen voorafgaand aan het traject van officiële besluitvorming een meer complete versie van de huisvestingsverordening voor zodat u hier ook nog op kunt reageren.

1 Dit tweede uitgangspunt heeft betrekking op onder meer het woonruimteverdeelsysteem en de behandeling van particuliere verhuurders. Voor middenhuur en -koop worden aanvullende, bij voorkeur eensluidende, afspraken gemaakt. Dit vanuit het oogpunt van de woningzoekenden en van de marktpartijen.

1.1 De context: Huisvestingswet en huisvestingsverordening

De **Huisvestingswet 2014** vormt het wettelijk kader voor woonruimteverdeling² in Nederland. In essentie stelt de wet dat de gemeente zich moet onthouden van het interveniëren op de woningmarkt³, tenzij niet reguleren leidt tot grote maatschappelijke problemen die gevonden moeten worden in schaarste (en verdringing van groepen woningzoekenden als gevolg daarvan) en in sommige gevallen de leefbaarheid (of meer specifiek: aantasting van de openbare ruimte).

Als een gemeentelijke overheid het in gebruik geven en nemen van (delen van) het woningaanbod wil reguleren, dan moeten de spelregels rondom deze interventie worden vastgelegd in het enige instrument dat de Huisvestingswet kent: de **huisvestingsverordening**.

Een huisvestingsverordening heeft een 'houdbaarheidsdatum' van maximaal vier jaar: de gedachte daarachter is dat gemeenten ondertussen worden geacht uitvoering te geven aan beleid dat moet leiden tot het ongedaan maken van de geconstateerde problematiek (voornamelijk het oplossen van schaarste).

In een huisvestingsverordening wordt o.a. vastgelegd welk deel van de woningvoorraad wordt gereguleerd (bijvoorbeeld alle huurwoningen tot een prijs van...) en welke doelgroepen voor deze woningen in aanmerking komen. Daarnaast worden doorgaans tal van eisen gesteld aan aanbieders (bijvoorbeeld de plek waar woningen worden aangeboden) en vragers (bijvoorbeeld de criteria waaraan men moet voldoen). Een urgentieregeling maakt altijd onderdeel uit van een huisvestingsverordening, en regelt welke groepen in een noodsituatie met voorrang moeten worden gehuisvest.

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden

Jaargang 2014



248

Wet van 4 juni 2014, houdende nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 2014)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is nieuwe regels te stellen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;

² En tegenwoordig ook méér dan dat, waarover later meer.

³ De wetgever wijst daarbij o.a. op de vrijheid van vestiging die we in de EU kennen, als ook het vrije verkeer van diensten en kapitaal, waaronder het verhuren of (ver)kopen van een woning.

Wat staat er in een Huisvestingsverordening?



De laatste jaren is – in lijn met de wens van veel gemeenten om meer ‘grip’ te krijgen op de woningvoorraad – het aantal sturingsinstrumenten binnen de huisvestingsverordening flink toegenomen. Zo kan tegenwoordig onder de noemer ‘Woningvoorraadbeheer’ ook via de huisvestingsverordening gestuurd worden op tegengaan van bijvoorbeeld splitsing/verkamering, ‘kopen om te verhuren’ (opkoopbescherming) en de negatieve effecten van (overmatige) toeristische verhuur van woningen.

Daarnaast is de wet- en regelgeving rondom de Huisvestingswet in beweging. Per 1 januari 2024 biedt de wet de volgende nieuwe mogelijkheden:

- ✓ Bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen mag voorrang gegeven worden aan **woningzoekenden** met een **lokale maatschappelijke- en/of economische binding**⁴;

4 Welke groepen precies onder wel/geen binding vallen, is te lezen op <https://www.rigo.nl/huisvestingswet/>.

- ✓ Het **schaalniveau** waarop binding mag worden toegepast, is verruimd (regio, gemeente of delen van de gemeente);
- ✓ Binnen de groep woningzoekenden met lokale binding mag voorrang gegeven worden aan groepen met een (door gemeenten te definiëren) **vitale beroepsgroep**;
- ✓ Voor het eerst wordt het mogelijk om ook met de huisvestingsverordening te sturen op de toewijzing van **koopwoningen** (nieuwbouw, tot €390.000 prijspeil 2024);
- ✓ De **provincie** krijgt een formelere toezichtrol in de vorm van een verplicht adviestraject (artikel 6).

Tegenover de bovenstaande mogelijkheden brengt de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, die momenteel ter behandeling in de Tweede Kamer voorligt, juist **verplichtingen** met zich mee:

- ✓ Iedere Nederlandse gemeente wordt geacht een **huisvestingsverordening** op te stellen, met daarin in ieder geval een urgentieregeling opgenomen;
- ✓ Een flink aantal **urgentie categorieën** wordt daarin verplicht: negen groepen moeten in ieder geval urgentie krijgen (waarover later meer);
- ✓ Daarbij worden in de wet urgentiecriteria en verboden weigeringsgronden voorgeschreven;
- ✓ Regio's worden verplicht afspraken te maken over een **evenwichtige verdeling** van aandachtsgroepen over de regio;
- ✓ **Provincies** gaan hierop toezien.

1.2 Leidende principes voor de Regionale Huisvestingsverordening Noord-Veluwe

Hieronder bespreken we de principes en uitgangspunten zoals we die willen hanteren in het uitwerken van de nieuwe regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. Reikwijdte sturing op de woonruimteverdeling;
2. Keuzes voor de inzet van woningvoorraadbeheermaatregelen;
3. Opzet urgentieregeling;
4. Voorrang met maatschappelijke en/of economische binding.

Ad) 1 Reikwijdte sturing op de woonruimteverdeling

De meest voorkomende sturing via de Huisvestingsverordening is sturing op de woningtoewijzing in de corporatievoorraad (A). Hiernaast is het mogelijk om op het vlak van de woonruimteverdeling sturing uit te oefenen op de gereguleerde huurwoningvoorraad van particuliere eigenaren (B), huurwoningen met een prijs boven de huurtoeslag (vrije sector; C) en nieuwbouw sociale koopwoningen (D). We stellen voor de volgende keuzes te maken:

De gereguleerde huurwoningvoorraad van de woningcorporaties (A).

De nieuwe regionale Huisvestingsverordening Noord-Veluwe heeft als reikwijdte **de gereguleerde huurwoningvoorraad (woningen met een huurprijs lager dan de huurtoeslaggrens) van de woningcorporaties**. Dit is de afbakening die ook al gekozen is in de bestaande Huisvestingsverordening. Hiermee vallen de zogenaamde 'categorale woningcorporaties' – woningcorporaties met een specifieke doelgroep en landelijk werkgebied (i.h.b. Habion en Woonzorg Nederland) – ook onder de regels opgenomen in de verordening.

Hiermee zorgen we ervoor dat al het woningaanbod van de woningcorporaties vindbaar is op één aanbodplatform (<https://www.hurennoordveluwe.nl/>) en gelden voor alle woningcorporaties dezelfde regels.

De gereguleerde huurwoningvoorraad van particuliere eigenaren (B), en Vrije sector huurwoningen (C).

We stellen voor de regulering van deze segmenten eerst **nader te verkennen** en nog niet op te nemen in de nieuwe huisvestingsverordening. Naast enkele inhoudelijke kwesties vraagt vooral de praktische organisatie van dergelijke sturing een nadere verkenning. Eerst is een haalbaarheidsonderzoek wenselijk. De huisvestingsverordening zetten we echter nu al zodanig op dat modulair aanpassingen kunnen worden gedaan op een later moment. De inhoudelijke argumentatie hierbij is hieronder opgenomen:

We vinden sturing op de woningtoewijzing in deze segmenten wenselijk. Sturing is logisch vanuit de gedachte dat de volkshuisvestelijke opgaven zo groot zijn in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat ook van particuliere eigenaren een bijdrage mag worden gevraagd⁵. Ook is sturing op dit segment logisch als verlengstuk van de gemeentelijke doelgroepenverordeningen, waarmee de gemeenten sturen op realisatie en instandhouding van de woningen in dit segment.

In zijn totaliteit gaat het in dit segment om ongeveer 8.500 huurwoningen en daarmee ca. 12% van de totale woningvoorraad op de Noord-Veluwe. Op gemeentelijk-niveau fluctueert dit percentage tussen de 8 en 14% van de totale woningvoorraad.

Tabel 1 Woningvoorraad naar eigendom, absoluut - 2023 (bron: CBS)

	Totale woningvoorraad	Koopwoningen	Huurwoningen - Eigendom woningcorporatie	Huurwoningen -Eigendom overige verhuurders	Eigendom onbekend
Elburg	9.761	6.380	2.557	824	0
Ermelo	11.647	7.254	2.813	1.560	20
Harderwijk	21.553	12.628	5.996	2.915	14
Nunspeet	11.458	7.485	2.621	1.326	26
Oldebroek	9.595	6.631	2.188	773	3
Putten	10.219	6.844	2.211	1.161	3
Regio	74.233	47.222	18.386	8.559	66

Wel brengt een dergelijke vorm van sturing een forse **uitvoeringsopgave/ puzzel** met zich mee. Met name het ontbreken van een woonruimteverdeelsysteem maakt regulering lastig. Wellicht zijn deze woningen ook via Hurennoordveluwe.nl aan de man te brengen, maar dit brengt hoe dan ook een organisatievraagstuk met zich mee, en overleg met de 'eigenaren' van het systeem: de woningcorporaties. In dit geval is de 'vergunningverlening' waarschijnlijk een gemeentelijke taak.

Daarbij wordt de uitvoering en organisatie complexer naarmate de gemeenten meer gebruik willen maken van de mogelijkheden voor sturing die de Huisvestingswet 2014 biedt (voorschrijven aanbodplatform, toelatingscriteria, passendheidseisen, bindingseisen, eventuele urgentie- of voorrangsregelingen (waaronder voorrang met maatschappelijke- en/of economische binding) e.d.). Tot slot moet, wanneer tot sturing wordt overgegaan, rekening worden gehouden met een investering in gemeentelijk toezicht en handhaving. Deze afdelingen staan in het algemeen al onder druk. Om het toewijzingsbeleid meer te laten zijn dan een 'papieren tijger' hoort dit erbij. De (on)mogelijkheden hierin willen we eerst verkennen.

5 Dit met de disclaimer dat wanneer gekozen wordt voor sturing wel schaarste en verdringingseffecten aangetoond moeten kunnen worden, alvorens een huisvestingsverordening vast te stellen. Ook vereist dit dan een breder participatieproces, met particuliere eigenaren of vertegenwoordigende partijen.

Nieuwbouw sociale koopwoningen (D).

De realisatie van woningen in dit segment (en de instandhouding hiervan) heeft al prioriteit en de gemeenten sturen hierop via de ruimtelijke ordening (via de doelgroepenverordening, inmiddels opgegaan in het omgevingsplan). Het is de wens om deze met veel inspanning gerealiseerde woningen ook daadwerkelijk aan de doelgroep toe te wijzen, bij voorkeur met maatschappelijke- en/of economische binding. Vanuit deze optiek is het voornemen om de woningtoewijzing in dit segment te gaan reguleren. Wel moet **dezelfde puzzel aangaande de uitvoering** worden gelegd als hierboven beschreven. Gezien het feit dat het nieuwbouwprojecten betreft, is dit echter een stuk eenvoudiger en willen we hier in de nieuwe verordening meteen mee aan de slag.

Een nadere analyse van de doelgroepenverordeningen/ omgevingsplannen leert dat de definities van betaalbare koopwoningen en bijbehorende inkomensgrenzen op dit moment sterk tussen gemeenten verschillen, van circa € 260.000 tot € 390.000. De beoogde doelgroep voor deze woningen verschilt ook. In omloop zijn definities als 1,2 of 1,5 keer de inkomensgrens die geldt in de corporatiesector in het peiljaar, een maximale bruto huishoudensinkomens van € 45.000 of € 55.000.

Op korte termijn zal het onhaalbaar zijn om deze 'ruimtelijke regels' in de zes gemeenten te harmoniseren. Deze verschillen maken het opstellen van een volledig gelijke regionale regeling in de huisvestingsverordening moeilijk. De oplossing hiervoor is dat we:

- Een inhoudelijk gelijke regeling opnemen voor alle gemeenten; hierbinnen hanteren de gemeenten hun eigen koopprijs- en inkomensgrenzen. Hiermee ontstaan qua werkingsgebied/ reikwijdte zes verschillende regelingen, die echter wel allemaal gelijk van opzet zijn.

Ad) 2 Keuzes voor de inzet van woningvoorraadbeheer-maatregelen

De Huisvestingswet maakt naast sturing op de woonruimteverdeling sturing op de woningvoorraad mogelijk op drie vlakken:

1. Wijzigingen in het gebruik van de woningvoorraad: onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten, woningvorming en splitsen;
2. Opkoopbescherming;
3. Regulering van toeristische verhuur (AirBNB, Booking.com, e.a.) via een registratieplicht, nachtcriterium (eventueel met meldplicht) en in uitzonderlijke gevallen een vergunningplicht).

Ons voorstel is om **geen** van deze instrumenten op dit moment in te zetten en op te nemen in de nieuwe regionaal afgestemde huisvestingsverordening. Ter toelichting:

1. Wijzigingen in het gebruik van de woningvoorraad: onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten, woningvorming en splitsen;

Ter regulering van splitsing en omzetting (kamergewijze) verhuur maken de meeste regiogemeenten gebruik van (beleidsregels in) de omgevingsplannen. Deze sturing langs ruimtelijke weg volstaat. De komst van de Omgevingswet is het logische moment om in het kader van het nieuwe omgevingsplan tot een dekkende set regels te gaan komen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Iedere gemeente volgt hierin haar eigen tempo.

Ook is er geen noodzaak om onttrekking, samenvoeging en woningvorming vergunningplichtig te maken. De nut en noodzaak hiervoor ontbreekt. Dit was reeds een van de conclusies van de regiobijeenkomst, en een actuele ambtelijke inventarisatie bevestigt dit beeld.⁶

2. Opkoopbescherming

De invoering van de opkoopbescherming is gegeven de omvang van het aantal opkopen door ‘investeerdere’ niet nuttig, noodzakelijk en proportioneel. Invoering staat niet in verhouding tot de opbrengst⁷. Om de nut en noodzaak van de invoering van de opkoopbescherming te beoordelen hebben we het Kadaster gevraagd een analyse te maken van de rol die investeerders spelen op de koopwoningmarkt in de gemeenten in de regio Noord-Veluwe. Zie hiervoor de bijlage bij dit memo (Kadaster, 1 november 2023, “Concept-rapportage Investeerders in Regio Noord-Veluwe”). Onze duiding hiervan is de volgende:

- ✓ De Kadasterdata tonen aan dat het aantal aankopen door bedrijfsmatige- en particuliere investeerders van woningen van particuliere-eigenaren (de transacties waar de opkoopbescherming zich op richt) in de periode 2019-2023 sterk is afgenomen in de Regio Noord-Veluwe. De ontwikkeling is de volgende:

Jaar	Aantal aankopen door bedrijfsmatige- en particuliere investeerders van woningen van particuliere-eigenaren in Noord-Veluwe
2019	105
2020	156
2021	68
2022	86
2023 – eerste halfjaar	23

- ✓ Kijkend naar het wijkniveau (het niveau waarop de opkoopbescherming moet worden ingeregeld) gaat het om enkele woningen tot ‘een handje vol’ per jaar, per wijk.
- ✓ In de toekomst kijken kunnen we natuurlijk niet. Maar waarschijnlijk is dat het aantal aankopen door investeerders verder zal afnemen. Dit onder invloed van bijvoorbeeld een hogere overdrachtsbelasting/ een ongunstigere fiscale behandeling van tweede woningbezit/ (dreigende) gemeentelijke sturing (als de opkoopbescherming, huisvestingsverordening en zelfbewoningsplichten) en aangekondigde wetwijzigingen door de rijksoverheid (o.a. de Wet betaalbare huur) en de ontwikkeling van de (hypotheek)rente. Hoewel we dat nog niet precies weten, leidt een en ander uiteindelijk misschien zelfs wel tot een verkoopgolf.
- ✓ In dit kader moet ook gekeken worden naar de prijs van de woningen die worden opgekocht. In 2023 is de verhouding tussen opgekochte woningen met een prijs onder en boven de NHG-grens ongeveer 60/40.
- ✓ Sturing via de opkoopbescherming ligt gezien de doelstelling van het instrument (sturing op goedkope en middeldure koopwoningen) niet voor de hand. Daarbij zal het aantonen van schaarste én verdringing in het koopsegment boven de NHG-grens waarschijnlijk lastig zijn,

6 Los hiervan weegt de extra benodigde menskracht niet op tegen het bereikte volkshuisvestelijke effect. Pas bij een mutatie heeft sturing enig effect en sturing vraagt een vergunningstelsel en extra inzet op toezicht- en handhaving. Meer praktisch is de kans daarbij groot dat het moeilijk zal zijn om toegang te krijgen tot het instrumentarium uit de Huisvestingswet op dit gebied. Het aantonen van schaarste dan wel een noodzaak vanuit de leefbaarheid lukt wellicht niet altijd voor een “substantieel” deel van de woningvoorraad, en vergt op zichzelf veel capaciteit.

7 Wel is het verstandig om de ontwikkeling op dit deel van de woningmarkt periodiek te monitoren. Mocht de noodzaak ontstaan om alsnog te sturen is een aanpassing van de Huisvestingsverordening altijd mogelijk. Zij het dat de Opkoopbescherming een tijdelijke regeling is en de inzet van het instrument op termijn mogelijk uit de gemeentelijke gereedschapskist verdwijnt. Vijf jaar na inwerkingtreding vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats van het stelsel van opkoopbescherming. Als de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Mocht besloten worden tot afschaffing dan blijven bestaande gemeentelijke maatregelen nog twee jaar van kracht.

dat aanbod is feitelijk vaak niet eens betaalbaar en daarmee bereikbaar voor de doelgroep van de opkoopbescherming. Als gevolg hiervan zal de sturing die via de opkoopbescherming op de woningvoorraad kan worden uitgeoefend kleiner zijn dan het totaal aantal transacties tussen bedrijfsmatige- en particuliere investeerders van woningen van particuliere-eigenaren.

- ✓ De werking van het instrument wordt ook nog eens kleiner wanneer de gemeenten ontheffingen en uitzonderingen definiëren gegeven andere volkshuisvestelijke doelen, en rekening wordt gehouden met een aantal gevallen waarin bij wet verplicht een vergunning moet worden verleend.

3. Toeristische verhuur.

Uit de regionale inventarisatie van de wensen op dit vlak blijkt dat er geen noodzaak of wens te bestaan voor de inzet van de instrumenten voor het reguleren van toeristische verhuur die de Huisvestingswet 2014 biedt.

Ad) 3 Opzet urgentieregeling

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe regionaal afgestemde Huisvestingsverordening is de urgentieregeling. We anticiperen hierbij op de komst van de Regiewet die maakt dat negen groepen in ieder geval urgent zijn. Een aantal van deze groepen kreeg ook nu al urgentie in de Noord-Veluwe gemeenten. De ontbrekende voegen we toe. Hiermee zal het aantal mensen dat met urgentie een woning kan zoeken toenemen.

Bij het schrijven van deze notitie is het jaarverslag van de urgentiecommissie in de Regio Noord-Veluwe nog niet beschikbaar. Deze gegevens gebruiken wij om een betere inschatting te kunnen maken van de omvang van de verschillende urgente-groepen. Zodra het jaarverslag beschikbaar is, is deze ook in te zien op www.hurennoordveluwe.nl.

De bestaande urgentie voor mensen met Wmo-verhuisindicatie wordt geen zelfstandige urgentie-categorie meer maar komt te vallen onder de urgenten met een medische en/of psychische problematiek. De naam wijzigt maar feitelijk verandert er niets. De invulling die we aan de urgentieregeling geven is de volgende:

	Urgente groep nieuwe regeling	Verplichting Regiewet?	Plus extra voorrang voor urgenten met maatschappelijke- en/of economische binding aan regio?
1.	Vergunninghouders	NEE	NEE
2.	Stadsvernieuwings-urgenten	NEE	NEE (onnodig)
3.	Mantelzorgers	JA	NEE (geen bindingseis bij wet toegestaan)
4.	Medische en/of psychische problematiek: vanuit de thuissituatie (A)	JA	JA - regionaal
	Medische en/of psychische problematiek: uitstroom uit instellingen (B)	JA	JA - regionaal
5.	Ontvluchten van huiselijk geweld : vanuit de thuissituatie (A)	NEE	NEE
	Ontvluchten van huiselijk geweld: uitstroom uit instellingen (B)	JA	NEE (geen bindingseis bij wet toegestaan)

	Urgente groep nieuwe regeling	Verplichting Regiewet?	Plus extra voorrang voor urgenten met maatschappelijke- en/ of economische binding aan regio?
6.	Onbewoonbaar verklaarde woning	NEE	JA - regionaal
7.	Financiële problematiek	NEE	JA – regionaal
8.	Scheiding of relatiebreuk met kinderen	NEE	JA – regionaal
9.	Uitstroom uit maatschappelijke opvang (dakloosheid)	JA	JA – regionaal
10.	Uitstroom uit Beschermd Wonen	JA	JA – regionaal
11.	Uitstroom uit Jeugdzorg	JA	JA – regionaal
12.	Uitstroom uit gevangeniswezen	JA	NEE, iedereen heeft recht op een tweede kans.
13.	Uitstappende sekswerkers	JA	NEE (geen bindingseis bij wet toegestaan)

Ad) 3 Voorrang met maatschappelijke- en/ of economische binding

De Huisvestingswet maakt het mogelijk om voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke- en/of economische binding⁸. Dit met het oog op de vrijheid van vestiging voor maximaal 50% van het aanbod van de aangewezen categorie woonruimte. Deze 50% is op grond van de lokale behoeften zelf te verdelen tussen regionale en lokale voorrang. Dit bindingspercentage is daarbij gekoppeld aan de voorrang, en niet aan toewijzingsresultaat. Die laatste kan meer dan 50% zijn.

Veelal is er de wens om van deze vorm van sturing gebruik te maken. De druk op de woningmarkt is fors. Dit maakt dat veel woningzoekenden worden teleurgesteld. In regionale verdeelsystemen gaan woningen in 'eigen omgeving' ook regelmatig naar woningzoekenden uit andere gemeenten, ook woningzoekenden met een 'rugzakje'. Dit voelt soms oneerlijk. Tegelijkertijd hebben woningzoekenden verschillende woonwensen en de regionale verschillen in woningvoorraad en woonmilieus leidt tot bovenlokaal zoekgedrag. **Regionaal kunnen zoeken biedt lokale woningzoekenden ook kansen. Bindingseisen kunnen dus ook beperkend werken, in de vorm van:**

- Beperking van de keuzevrijheid woningzoekenden (zowel lokaal als regionaal);
- Beperking doorstroming (bv. jongeren die naar stad willen, of stedelingen die juist een EGW in de regio zoeken) en daarmee beperking aan het aantal woningzoekenden dat in staat is om passend (bij de woonwens) te wonen.

Daarnaast dient de **nut en noodzaak** van deze vorm van regulering meegewogen te worden.

⁸ Van economische binding is sprake als de woningzoekenden met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen. Maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente is de woningzoekende indien hij: 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, of 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente.

Hiervoor kan worden gekeken naar de werkelijke verhuisbewegingen in de regio in de verschillende woningmarktsegmenten.

Wanneer deze analyse wordt gemaakt, blijkt zowel in de gereguleerde (of sociale) huur als in de betaalbare koop (de verhuisbewegingen van koopstarters) dat **ook zonder vergaande sturing via maatschappelijke- en/of economische binding het overgrote gedeelte van de woningen wordt betrokken door huishoudens afkomstig uit de regio en de gemeente zelf**. Uiteraard zijn hierbij verschillen tussen gemeenten zichtbaar. Zie hiervoor deze tabellen:

Tabel 2 Herkomst nieuwe huurders per gemeente in de gereguleerde (sociale) woningvoorraad, absoluut en % - 2022 (bron: hurennoordveluwe.nl)⁹

	Gemeente waar de woning staat						
Herkomst huurder	Elburg	Ermelo	Harderwijk	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Totaal
Buiten de regio	23	17	32	31	25	11	139
Elburg	44	2	3	6	18	1	74
Ermelo	7	126	27	6	10	11	187
Harderwijk	11	38	186	10	7	10	262
Nunspeet	8	4	8	47	4	2	73
Oldebroek	17	4	6	2	49	1	79
Putten	3	11	7		1	70	92
Totaal	113	202	269	102	114	106	906

Tabel 5h

	Gemeente waar de woning staat						
Herkomst huurder	Elburg	Ermelo	Harderwijk	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Totaal
Buiten de regio	20%	8%	12%	30%	22%	10%	15%
Elburg	39%	1%	1%	6%	16%	1%	8%
Ermelo	6%	62%	10%	6%	9%	10%	21%
Harderwijk	10%	19%	69%	10%	6%	9%	29%
Nunspeet	7%	2%	3%	46%	4%	2%	8%
Oldebroek	15%	2%	2%	2%	43%	1%	9%
Putten	3%	5%	3%	0%	1%	66%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

⁹ De monitorings-cijfers over de woonruimteverdeling 2023 zijn op moment van schrijven van deze notitie nog niet beschikbaar. Zodra deze beschikbaar zijn worden de beschikbaar gesteld.

Tabel 3 Herkomst koopstarters, absoluut - 2021-2023 (bron: Kadaster)

		Herkomst			
		Eigen Gemeente	Regio Noord-Veluwe	Provincie	Overig Nederland
Elburg	2021	56	24	7	19
	2022	31	29	2	13
	2023	32	21	1	6
Ermelo	2021	39	19	11	8
	2022	29	12	4	12
	2023	39	18	1	15
Harderwijk	2021	105	32	6	46
	2022	80	27	4	38
	2023	98	31	10	46
Nunspeet	2021	54	12	12	18
	2022	42	13	10	16
	2023	42	14	8	13
Oldebroek	2021	46	9	6	21
	2022	29	8	9	20
	2023	38	12	4	15
Putten	2021	52	2	8	13
	2022	38	3	6	6
	2023	43	1	8	7

Tabel 4 Herkomst koopstarters, in % - 2021-2023 (bron: Kadaster)

		Herkomst			
		Eigen Gemeente	Regio Noord-Veluwe	Provincie	Overig Nederland
Elburg	2021	53%	23%	7%	18%
	2022	41%	39%	3%	17%
	2023	53%	35%	2%	10%
Ermelo	2021	51%	25%	14%	10%
	2022	51%	21%	7%	21%
	2023	53%	25%	1%	21%
Harderwijk	2021	56%	17%	3%	24%
	2022	54%	18%	3%	26%
	2023	53%	17%	5%	25%
Nunspeet	2021	56%	13%	13%	19%
	2022	52%	16%	12%	20%
	2023	55%	18%	10%	17%
Oldebroek	2021	56%	11%	7%	26%
	2022	44%	12%	14%	30%
	2023	55%	17%	6%	22%
Putten	2021	69%	3%	11%	17%
	2022	72%	6%	11%	11%
	2023	73%	2%	14%	12%

Met de komst van de Regiewet worden de regio's verplicht om zorg te dragen voor een **evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden over de woningmarktregio**, en hier afspraken over te maken (met een wettelijke stok achter de deur). In een groot deel van de Nederlandse gemeenten geldt dat vooral regionale- of lokale bindingscriteria worden geëist van urgenten (in de voorgestelde urgentieregeling hierboven kiezen we hier al soms voor). Het is echter de vraag hoe houdbaar het hanteren van een *lokale* bindingseis nog is als aandachtsgroepen en urgenten evenwichtig over de regio moeten worden verdeeld.

Elke vorm van maatschappelijke- en/of economische binding opgenomen in de Huisvestingsverordening telt daarbij mee in het maximum percentage. Urgenties afgegeven met binding en voorrangsregels (bijvoorbeeld gericht op doorstroming) met een locatiecriterium moeten ook in mindering worden gebracht. De ruimte die dan ontstaat komt ten goede van andere woningzoekenden. We willen de volgende insteek kiezen:

- Binnen de huisvestingsverordening hanteren we in sommige gevallen regionale maatschappelijke- en/of economische binding voor urgente groepen (zie onder 3);
- We hanteren binding wanneer dit onderdeel is van de bestaande voorrangsregelingen (bv. gericht op doorstroming);
- We nemen t.b.v. de sociale huurvoorraad de mogelijkheid op om ook in het algemeen woningen met maatschappelijke- en/of economische binding toe te wijzen (de resterende ruimte na aftrek van de verleende urgenties met binding en voorrangsregelingen met binding). Deze binding is ook regionaal. Daarbij hanteren we een "kan-formulering", zodat de regel in de toepassing enige sturingsruimte laat voor de woningcorporaties.
- In de sturing op de nieuwbouw betaalbare koop geldt (idealiter) een meer dwingend voorschrift: iets als: de woningen moeten met regionale binding worden toegewezen, met inachtneming van het maximale percentage opgenomen in de wet (de 50%). Een "kan-formulering" is hier natuurlijk ook een optie, maar daar gaat minder doorwerking van uit. Er is dan sprake van "beleid verkopen/ eigenaar" in de woningtoewijzing en niet elke partij zal met binding toewijzen. Dit geldt ook voor het voorschrijven van een precies percentage. Het is onmogelijk om hier exact op uit te komen en aan te voldoen, daar je nooit van tevoren weet wat het precieze toewijzingsresultaat zal zijn.

Vitale beroepsgroepen?

Een andere sturingsmogelijkheid die gemeenten sinds 1 januari van dit jaar hebben is het voorrang geven aan vitale beroepsgroepen. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat **binnen** de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de **gemeente** voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een aantal van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang kan worden toegewezen aan de vitale beroepsgroepen". De definitie van vitale beroepsgroepen is vrij, maar de minister denkt aan beroepen in zorg, onderwijs en veiligheid.

De hierboven gesuggereerde keuze voor regionale binding maakt deze sturing onmogelijk.

Sturing op voorrang van vitale beroepsgroepen kan alleen wanneer de maatschappelijke- en/of economische binding op gemeentelijk-niveau in ingericht. De keuzes hangen dus met elkaar samen. Daarbij is de '**bewijslast**' voor de invoering van deze regel best ingewikkeld: het verbinden van de arbeidsmarkt met de woningmarkt is een vereiste in de onderbouwing en ook moet worden

aangetoond of de voorrangsregel iets toevoegt¹⁰: wat gaat er mis als een woningzoekende een gemeente verderop woont? Maar ook bijvoorbeeld hebben de beroepsgroepen die we op het oog hebben überhaupt een (huishoudens)inkomen dat nog toegang geeft tot het gereguleerde segment huurwoningen van de woningcorporaties. Veelal zal het inkomen te hoog zijn, is de verwachting. Ook de inzet die met de uitvoering van deze regels gepaard gaat speelt een rol in de afweging. De criteria die uit de voorrangsregels volgen moeten worden getoetst. Dit vraagt uiteraard tijd en capaciteit van gemeente, corporaties of urgentiecommissie.

¹⁰ Een geven van een goede onderbouwing geldt overigens ook voor het geven van voorrang met binding in het algemeen. De Provincie zal hier in haar toezicht ook nadrukkelijker naar gaan kijken de komende periode.