

AANPASSINGEN HUISVESTINGSVERORDENING 2024

Versie 19 maart 2024

De aanpassing van de Huisvestingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Nu is het voor een gemeente mogelijk regels op te stellen voor koopwoningen en meer eisen te stellen voor lokale binding. Daarnaast wordt voorgesteld de huisvestingsverordeningen op een aantal andere onderwerpen aan te passen. Met de bespreking van deze notitie wordt toepassing gegeven aan artikel 6 van de Huisvestingswet, waarin de regionale afstemming tussen gemeenten staat beschreven.

Leeswijzer

Een toelichting op de vier thema's is te vinden in:

1. KOOP: Woonruimteverdeling nieuwbouw koopwoningen
2. WONINGGROOTTE: Voorrang in verband met grootte van de woonruimte
3. SENIORENWOONRUIMTE: Leeftijdgrens seniorenwoonruimte
4. BINDING: Voorrang woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding

Per thema is bij de toelichting samengevat: de aanleiding; het probleem en de oplossing. Bij de oplossing staat de beoogde aanpassing van de huisvestingsverordening. Zie tabel 1 voor een overzicht van de aanpassingen.

Tabel 1: Overzicht aanpassingen huisvestingsverordening 2024

thema	Artikel	lid	kenmerk	
SENIORENWOONRUIMTE	1		Aanpassing en toevoeging	Regionaal
KOOP	1		Toevoeging	Kan-bepaling
KOOP	2	1c	Toevoeging	Kan-bepaling
KOOP	3	1d	Toevoeging	Kan-bepaling
KOOP	3	6	Toevoeging	Kan-bepaling
KOOP	4		Toevoeging 4j	Kan-bepaling
KOOP	5	2	Toevoeging	Kan-bepaling
KOOP	6	2e	Toevoeging	Kan-bepaling
SENIORENWOONRUIMTE	22	4	Aanpassing en toevoeging	Regionaal
SENIORENWOONRUIMTE	22	6	Toevoeging	Regionaal
WONINGGROOTTE	23	1	Wijziging	Regionaal
BINDING	25	6	Toevoeging	Regionaal
BINDING	73		Wijziging	Regionaal

1. KOOP: Woonruimteverdeling nieuwbouw koopwoningen

Met de aanpassing van de Huisvestingswet hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen regels op te stellen voor de toewijzing van nieuwboukoopwoningen tot € 390.000. De maximale kooprijsgrens wordt door de Minister vastgesteld en periodiek geïndexeerd. Het gaat om een maximale grens, een gemeente kan ook een lagere grens hanteren. In de huisvestingsverordening staan vooral regels voor de toewijzing van huurwoningen. Regels voor koopwoningen (bijvoorbeeld opkoopbescherming, wijziging van de woningvoorraad) zijn nu ook mogelijk maar hebben dan niet betrekking op de toewijzing. Dergelijke regels zijn niet onbekend, tien jaar geleden stonden ze nog in onze huisvestingsverordening. Het gaat bij de toewijzing van koopwoningen alleen om nieuwbouw, de bestaande koopvoorraad is uit het wetsvoorstel gehaald.

- Probleem**
- Betaalbare koopwoningen zijn schaars en de realisering vraagt extra inzet, het is daarom wenselijk dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.
 - Gemeenten kunnen straks een vergunning instellen als ze onderbouwen dat er schaarste is aan deze woningen. Zij kunnen daarbij eisen stellen bij de vergunningverlening, net als bij huurwoningen. Dat zullen met name inkomenseisen zijn. Een vergunningsplicht kan in de uitvoering redelijk overzichtelijk zijn. Aandachtspunt is wel dat dit moet kunnen worden aangevraagd vóór de verkoop rond is.
 - Daarnaast kunnen gemeenten ervoor kiezen voorrangregels op te nemen, bijvoorbeeld voor mensen die doorstromen uit sociale huur. Voorrangregels zijn in de uitvoering lastiger, dat vraagt om een rangorde en een specifiek selectieproces.
 - Met de woondeal zijn afspraken gemaakt over betaalbare koop. De verwachting is dat binnen nu en een paar jaar het aanbod goedkope koop zal toenemen. Dit heeft gevolgen voor de toetsing en toewijzing van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

- Oplossing**
- Op de U10bestuurstafel is geconcludeerd dat het merendeel van de gemeenten KOOP in de huisvestingsverordening willen opnemen. Afspraken op de bestuurstafel:
1. Toepassing is een kan-bepaling, regionaal stemmen we de kooprijsgrens af en de daaraan verbonden inkomensgrens. Dit betekent niet dat overal dezelfde grens wordt gehanteerd, de koopmarkt kan variëren per gemeente, maar wel dat er geen wildgroei van prijsgrenzen ontstaan.
 2. De kooprijsgrens koppelen aan norm NIBUD voor het inkomen en de daarbij maximale hypotheek. Zo mogelijk sluiten we aan bij wetgeving (waar ook de NIBUD wordt gebruikt).
 3. Ervaringen in de toepassing van KOOP delen we actief op de bestuurstafel, met name als gemeenten andere en aanvullende criteria toepassen.
 4. Voorstel is dat een gemeente de huidige experimentregeling gebruikt voor aanvullende criteria als voorrang voor doorstromers, maatschappelijk of economische binding.

De aanpassingen landen op diverse plekken in de huisvestingsverordening:

Artikel 1. Definities: toevoegen betaalbare nieuwbouwoopwoning

- betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een koopprijsgrens van **maximaal € 390.000,-**

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte: toevoegen betaalbare nieuwbouw koopwoningen

- c. betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning: aanpassen lid 3 en toevoegen lid 6

Lid 1 Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- a. ...;
- b. ...;
- c. ...;
- d. voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 62.191 voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden; en
- e. ...

Lid 6 In afwijking van het eerste lid, onder d, kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur-, koopprijs- en inkomensgrenzen: toevoegen 4j

- j. de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder c, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet 2014.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding: vernummeren en toevoegen lid 2

Lid 2. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder c, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:

- a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken;
- b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
- c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning: toevoegen aan lid 2

Lid 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

...

- f. kopie van het huur- of **koopcontract** of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;

Artikelsgewijze toelichting, toevoegen artikel 3, zesde lid

Artikel 3, Zesde lid:

Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de kooprijsgrens te betalen.

Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.

Opmerking

- De aanpassingen in de modelverordening zijn beperkt tot de aanwijzing van vergunningplichtige koopwoningen. Waarbij de toewijzingsregel is beperkt tot het inkomen irt de kooprijsgrens. Regionaal hebben gemeenten de afspraak gemaakt om het experimentartikel te gebruiken voor verdere criteria. Onderstaand het experimentartikel uit de modelverordening (NB dit is geen aanpassing)

Artikel 71. Experimenten

1. De raad kan in een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening.
2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
 - b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin- en eindpunt;
 - c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
 - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
 - e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
 - f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

NADERE TOELICHTING: KOOP

2. WONINGGROOTTE: voorrang in verband met grootte van de woonruimte

Voor een passende verdeling van woonruimte wordt voorrang gegeven aan huishoudens die passen bij de grootte van de woning. De verordening geeft hiervoor twee varianten. Variant 1 is een algemene regel waarmee met name woonruimte vanaf vierkamers worden toegewezen aan meerpersoonshuishoudens. Variant 2 is meer specifiek, waarbij naast het aantal kamers ook de oppervlakte een rol speelt. De voorgestelde aanpassing heeft betrekking op variant 2. Grote woningen met veel kamers zijn zeldzaam in de regio Utrecht (zie [CIJFERS in de nadere toelichting](#)). Een groot aantal gemeenten gebruikt variant 2 waarbij tot 8 kamers de huishoudensgrootte wordt bepaald.

- Probleem**
- In de verordeningen is opgenomen dat wanneer de woning uit meer kamers bestaat, huishoudens met meer personen voorrang krijgen. Met deze voorrang kunnen grote huishoudens met hele korte wachttijd voorrang krijgen op de grootste woningen.
 - Variant 2 gaat tot een grootte van 8 kamers, deze grootte wordt niet aangeboden, zie cijfers in de nadere toelichting. Woningen met 7-kamers worden een enkele keer aangeboden, waarbij niet alleen wordt toegewezen aan grote huishoudens. Dit betekent dat er geen succesvolle reacties zijn van grote huishoudens.

- Oplossing**
- Versimpelen van de bezettingsnormentabel
- Regionaal is ingestemd met het inkorten van variant 2. Dit betekent dat woonruimte met zes kamers of meer met voorrang wordt aangeboden aan zes personen of meer. De differentiatie met 7 en 8 kamers verdwijnt.
 - In het WoningNet systeem wordt variant 2 aangepast, het gaat hierbij om een regionale aanpassing. De verwachting is dat niet alle gemeenten de huisvestingsverordening per 1 juli 2024 hebben aangepast. Zolang daar nog sprake van is, blijft de huidige variant bruikbaar.

Huidige tekst

Artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte, volgens onderstaande tabel:

...			
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

Artikel 23, lid 1 Wijzigen in:

6 kamers en groter	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer

NADERE TOELICHTING met de cijfers

3. SENIORENWOONRUIMTE: Leeftijdgrens seniorenwoonruimte

In de huisvestingsverordening staat een aantal voorrangsbepalingen naar de 'aard' van de woning. Hiermee wordt een aantal woningtypes aangeduid waarvoor voorrang geldt voor een specifieke doelgroep. Eén van deze woningtypes is de seniorenwoonruimte, waarvoor voorrang wordt verleend aan de doelgroep bestaande uit huishoudens waarvan één van de leden 65 jaar of ouder is.

- Probleem**
- In Nederland worden mensen steeds ouder. Vanuit de Rijksoverheid wordt gestuurd op bewustwording op wonen en zorg, en verhuizen naar passende woningen voor ouderen waar zij lang thuis kunnen wonen (Programma Langer thuis wonen).
 - In de huisvestingsverordening kennen we de seniorenwoning vanaf 65 jaar, terwijl de verhuisbehoefte van de leeftijdsgroep 55 jaar tot 65 jaar hoger is dan van 65-plussers.
 - Het is een kans om de doorstroming te bevorderen. Als emptynesters eerder willen verhuizen en dit ook eerder kunnen doen, dan is de kans groot dat zij een andere (en vaak grotere) woning achterlaten. Van die achtergelaten woning kunnen andere woningzoekenden weer van profiteren.
 - De slaagkans op een sociale huurwoning is voor 65-plussers bijna twee keer hoger dan voor 65-minners. Voor 65-plussers is dit 0,93% slaagkans en voor 65-minners is dat 0,5%. Voor 55- tot 64-jarigen is de slaagkans ook 0,5%.
 - Met het Langer thuis wonen, worden ouderen steeds ouder in de wooncomplexen. De behoefte aan vitaliteit, en dus meer actieve ouderen, in complexen neemt toe.
 - Het gebeurt al dat in gemeenten de leeftijdsgrens wordt verlaagd naar 55plus, bijvoorbeeld met een experiment.

Oplossing De noodzaak om seniorenruimte te labelen voor 65 plussers blijft hoog, regionaal is geen instemming om de leeftijdsgrens te verlagen naar 55 jaar. Wel wordt de verhuisbehoefte van 55plussers herkend en dat seniorenruimte voor deze groep ook passend is. Echter, voorkomen moet worden dat dit ten koste gaat van de doelgroep van 65plussers. Oplossing is daarom ook een 'tweetrapsvoorrang'. Dit betekent dat bij seniorenwoonruimte in eerste instantie wordt gesorteerd op woningzoekenden van 65+. Levert dit geen geschikte kandidaat op dan is de seniorenwoonruimte ook passend voor woningzoekenden van 55 tot 65.

Huidige tekst

Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Lid 4 Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

	Type woonruimte	Doelgroep
a.	...	
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.

Aanpassingen

De volgende aanpassingen zijn nodig om bij de seniorenwoonruimte na de voorrang voor 65+ een tweede voorrang te creëren voor de leeftijdscategorie van 55 jaar tot 65

Artikel 1, Definities: aanpassing definitie seniorenwoning en toevoegen definitie 55+

- Seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder, of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar.
- 55+: iemand die 55 jaar of ouder is, maar jonger dan 65.

Artikel 22, Voorrang in verband met de aard van de woonruimte: Aanpassen lid 4, doelgroep seniorenwoonruimte en toevoegen 55+ bij lid 4. Toevoegen van lid 6.

Lid 4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

	Type woonruimte	Doelgroep
a.	...	...
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep senioren behoort (primaire doelgroep), of, met inachtneming van het lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep).

Lid 6. Op woonruimte met het label seniorenwoonruimte wordt primair voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort. Als er op seniorenwoonruimte die wordt aangeboden op grond van de artikelen 14, 15 en 16 van deze verordening geen reacties komen van huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort, wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort.

Opmerkingen

- Bij de doelgroep in lid 4, wordt de definitie ‘senioren’ gehanteerd. In artikel 1 staat nu al de definitie van senioren: iemand van 65 jaar of ouder.
- De aanpassingen zijn van VBTM advocaten. Met deze aanpassing blijft artikel 45, het artikel waar de rangorde tussen woningzoekenden met voorrang, ongewijzigd.

NADERE TOELICHTING: Leeftijdgrens Seniorenwoonruimte

4. **BINDING: Voorrang woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding**

4.a Maatschappelijke binding

Met de aanpassing van de Huisvestingwet per 1 januari 2024, is het maximum lokaal voorrang van 25% losgelaten. Dit percentage valt nu samen met regionale binding waarvoor nu ook al 50% geldt. Met andere woorden, de 50% voorrang voor woningzoekenden met binding geldt voor zowel woningzoekenden met regionale als lokale binding.

- Probleem**
- Een aantal gemeenten heeft aangegeven de grotere ruimte voor lokale voorrang te benutten. Om nadelige effecten voor het regionale systeem te voorkomen zijn regionale afspraken nodig.
 - Lokale binding is meer dan het woonplaatsbeginsel, bovendien stelt de toelichting op de wetsaanpassing dat urgentie onder lokale binding valt. In onze regio hanteren we een regionaal urgentiesysteem, met lokaal maatwerk.
 - In onze regio wordt een efficiënt toewijzingssysteem gebruikt. Toepassing van lokale binding vergt aanpassing, zowel van het geautomatiseerde systeem als de controle bij de verhuurders.
 - De schaarste in onze regio is merkbaar voor alle woningzoekenden in onze regio. Welk bijzonder negatief effect heeft deze schaarste op woningzoekenden met een binding aan de gemeente? Met andere woorden: wat is het verschil met het negatieve effect van schaarste op andere woningzoekenden? Een gemeente moet de toepassing onderbouwen.

- Oplossing**
- Voor de hantering van de 50% bindingsruimte zijn op de bestuurstafel van de U10 de volgende uitgangspunten afgesproken:
1. **Handhaving regionale toepassingen:** Regionale afstemming over de toepassing van lokale binding met uitgangspunt dat de huidige regionale toepassing (urgentiesysteem, regeling van Groot naar Beter) blijft gehandhaafd.
 2. **Toepassen met motivatie:** Iedere gemeente die lokaal voorrang wil gebruiken is wettelijk verplicht om dit te onderbouwen. Deze onderbouwing is belangrijk voor het draagvlak binnen het regionale systeem.
 3. **De uitvoering blijft regionaal eenduidig.** Voorkomen moet worden dat het toewijzingsproces wordt gefrustreerd en niet meer duidelijk is tussen gemeenten. Dit betekent uitvoeringsafspraken met de corporaties en zo nodig deze afspraken verankeren in Huisvestingsverordeningen.
 4. **Regionale afstemming:** Jaarlijks de toepassing regionaal bespreken in de bestaande overlegstructuur. Hiervoor wordt een monitor ontwikkeld. De provincie heeft het bestuurlijk toezicht op de naleving van de wet (met de aanpassing van de Huisvestingswet en de wet in voorbereiding Regie op de Volkshuisvesting wordt dit verstevigd.)

4.b Voorrang bijzondere beroepsgroepen

- Probleem**
- Door de schaarste aan woonruimte ontstaat er een tekort bij vitale beroepsgroepen. Vitaal voor '...de plaatselijke samenleving zoals woningzoekenden die werkzaam zijn bij politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg (...)' Dit heeft tot gevolg dat ze elders op zoek gaan naar werk en er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze beroepsgroepen. ' (memorie van toelichting, aanpassing huisvestingwet).

- Een enkele gemeente heeft deze voorrang al opgenomen in een 'nadere regel' van de Huisvestingsverordening. Uitvoering is daardoor verschillend en niet goed zichtbaar voor andere gemeenten.
- Met de aanpassing van de wet wordt deze voorrang verankerd, daarbij wordt geen definitie gegeven van welk beroepsgroep bijzonder/vitaal is. Het is aan de gemeente om dit te onderzoeken.

- Oplossing 9**
1. Toepassing is een kan bepaling voor gemeenten, geen regionale voorrang. Als een gemeente de beroepsvoorrang toepast valt dit onder de ruimte voor lokale binding. De punten 1-4 bij '1. Ruimte voorrang voor woningzoekenden met binding', zijn ook hier van toepassing.
 2. Iedere gemeente doet zelf een onderzoek naar de bijzondere beroepsgroepen.
Of, vertegenwoordigers van beroepsgroepen moeten dit zelf aantonen en de gemeente toetst middels criteria.
 3. Toepassing op regionaal eenduidige wijze (gebruiksvriendelijkheid/efficiëntie/ transparantie). Lokaal wijken we af met: wel/niet toepassen en de keuze van beroepsgroepen.

Huidige tekst:

Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor alle woonruimte in die kern.
2. Als kern in de <gemeente..> worden aangewezen de kernen:
...
3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, politie.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan <categorie woningzoekenden, bijvoorbeeld doorstromers, senioren of jongeren> met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied.
5. Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid drie en vier verder uit in een nadere regel.

Toevoeging aan artikel 25 een lid 6

Lid 6 Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.

Toevoeging rapportageverplichting van artikel 25, zesde lid

Artikel 73. Rapportageverplichting

Lid 1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf, in de Regionale corporatiemonitor van RWU, over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid onder f en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid, artikel 25, zesde lid en artikel 45.

Lid 2. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Opmerkingen

- Geel gearceerd zijn de teksten waar gemeenten kunnen variëren.

- Ogenscheinlijk verandert er weinig aan de huisvestingsverordening. Echter, de verruiming in de wet kan wel leiden dat een gemeente de 'nadere regel' gaat aanpassen (artikel 25, lid 5)
- Bij KOOP is de opmerking gemaakt om bijvoorbeeld bij maatschappelijke of economische binding voor de toewijzing van nieuwbouw koopwoningen, gebruik te maken van het experiment-artikel.

NADERE TOELICHTING 1: **KOOP**

leeswijzer

Leeswijzer.....	1
1. KOOP: Woonruimteverdeling nieuwbouw koopwoningen.....	2
Artikel 1. Definities: toevoegen betaalbare nieuwbouwkoopwoning.....	3
Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte: toevoegen betaalbare nieuwbouw koopwoningen.....	3
Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning: aanpassen lid 3 en toevoegen lid 6.....	3
Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur-, koopprijs- en inkomensgrenzen: toevoegen 4j.....	3
Artikel 5. Vruchteloze aanbieding: vernummeren en toevoegen lid 2.....	3
Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning: toevoegen aan lid 2.....	3
Artikelsgewijze toelichting, toevoegen artikel 3, zesde lid.....	4
Opmerking.....	4
Artikel 71. Experimenten.....	4
2. WONINGGROOTTE: voorrang in verband met grootte van de woonruimte.....	5
Artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte.....	5
3. SENIORENWOONRUIMTE: Leeftijdgrens seniorenwoonruimte.....	6
Opmerkingen.....	7
4. BINDING: Voorrang woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding.....	8
4.a Maatschappelijke binding.....	8
4.b Voorrang bijzondere beroepsgroepen.....	8
Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding..	9
Toevoeging aan artikel 25 een lid 6.....	9
Artikel 73. Rapportageverplichting.....	9
Opmerkingen.....	9
NADERE TOELICHTING 1: KOOP.....	11
1. Inleiding.....	12
2. Waarom nieuwbouw koopwoningen in de huisvestingsverordening?.....	12
3. Oplossing: Hoe gaan we het doen?.....	13
3.a Transparante eenduidige uitvoering:.....	13
3.b Regionaal afspraken maken over de criteria in de huisvestingsverordening	14
4. Opkoopbescherming en doelgroepenverordening/omgevingswet.....	15
4.a Opkoopbescherming bestaande voorraad en zelfbewoningsplicht nieuwbouw	15
4.b Doelgroepenverordening en de omgevingswet.....	15
5. Regionale afstemming, U10 bestuurstafel.....	16
NADERE TOELICHTING 2: WONINGGROOTTE.....	17
Cijfers en de tabel.....	17
Bezettingsnormentabel.....	19
NADERE TOELICHTING 3: Leeftijdgrens Seniorenwoonruimte.....	20
1. Inleiding.....	20

2. Waarom definitie senioren aanpassen naar 55 jaar of ouder?.....	20
Waarom weer de seniorenleeftijd veranderen?.....	22
3. Zijn 55-plussers niet te jong voor seniorenwoningen?.....	22
NADERE TOELICHTING 4: Maatschappelijke binding.....	23
Doel van deze toelichting.....	23
1. Aanleiding.....	23
2. Proces.....	23
3. Uitgangspunten vanuit de wet.....	23
De uitgangspunten vanuit de wet zijn de volgende:.....	24
4. Duiding voorrangsgronden in U10/U16.....	24
Duiding per voorrangsgrond.....	24
Binding in de (model)verordening voor sociale huur van toegelaten instellingen	25
.....	25
Categorie in WoningNet.....	25
Valt onder lokaal of regionaal.....	25
5. Impact/risico's.....	26

1. Inleiding

Met de aanpassing van de Huisvestingswet hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen regels op te stellen voor de toewijzing van nieuwbouwkoopwoningen tot € 390.000.

De regels voor de toewijzing van betaalbare nieuwbouwwoningen moet een gemeente verankeren in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening geldt op dit moment alleen voor huurwoningen tot de huurprijsgrens. Het merendeel van de regels heeft betrekking op huurwoningen in het bezit van woningcorporaties, voor de uitvoering zijn vergaande afspraken gemaakt. Afspraken die zorgen voor een transparante en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Alle afspraken zijn te herleiden naar de huisvestingsverordening. Voor de betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in de huisvestingsverordening gaat hetzelfde gelden. Met andere woorden, de betaalbare nieuwbouwkoopwoning moet op transparante wijze worden aangeboden en de potentiële koper moet voldoen aan de eisen voor een huisvestingsvergunning.

Het aantonen van schaarste is de voorwaarde om woonruimte in een huisvestingsverordening op te nemen. Voor de realisatie van betaalbare woonruimte is met de U10 een woondeal afgesloten, 2/3 van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn. Betaalbare koop is daarbij één mogelijkheid, de maximale koopprijsgrens is door de minister vastgesteld op € 390.000. Met de huisvestingsverordening heeft de gemeente de regie, om de betaalbare woningen ook passend toe te wijzen.

2. Waarom nieuwbouw koopwoningen in de huisvestingsverordening?

- Betaalbare koopwoningen zijn schaars en de realisering vraagt extra inzet, het is daarom wenselijk dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen. De wet geeft daarvoor nu de mogelijkheden, gemeenten kunnen bepalingen opnemen over de verdeling van koopwoningen.
- De verkoopprijzen in de woningmarktregio Utrecht zijn hoog, het gemiddelde ligt boven de betaalbare grens. Alleen de gemiddelde verkoopprijs van appartementen ligt in de regio nog onder de betaalbare grens (Marktoverzicht-

regio-utrecht-4e-kwartaal-2023) Voor een hypotheek tot de betaalbare grens is een inkomen vereist van € 80.782,00 (tot AOW). (Vanaf de AOW ligt de grens lager, met een inkomen van € 62.000 is een hypotheek € 390.000 haalbaar).

- Met de huisvestingsverordening kan een gemeente eisen stellen met betrekking tot inkomen – binding – doorstroming etc. Dit is nu nog alleen van toepassing op huurwoningen tot de huurgrens. Maximale grens van het inkomen tov de sociale huurgrens is € 61.215. Met dit inkomen is voor de meeste woningzoekenden een betaalbare koopwoning van 390k, niet in beeld zonder eigen vermogen.
- In de Huisvestingsverordening 2023 zijn wel algemene eisen opgenomen voor een inschrijfsysteem. Het artikel is alleen toepasbaar voor verhuurders aangemerkt door gemeenten. Er zijn nu nog geen bepalingen over wie en hoe de beschikbare betaalbare koopwoningen worden toegewezen.
- Ontwikkelaars moeten hun aanbod transparant aanbieden, er is geen verplichting om dit op het 'regio gangbare platform' bekend te maken. Overzicht van het aanbod kan daardoor gaan ontbreken.
- Diverse gemeenten hebben met ontwikkelaars anterieure afspraken gemaakt over KOOP. Met de opname van KOOP in de Huisvestingwet is de huisvestingsverordening het instrument voor deze afspraken. Het is dus niet meer mogelijk om in de anterieure afspraken, afspraken te maken over woningtoewijzing.
- Diverse gemeenten hebben een doelgroepenverordening voor 1 januari 2024 vastgesteld En die daardoor nog geldig is nu er inmiddels een omgevingswet is, een nieuwe doelgroepenverordening vaststellen is niet meer mogelijk. De doelgroepen- en huisvestingsverordening horen complementair aan elkaar te zijn (bestemming=toewijzing).
- Met de woondeal zijn afspraken gemaakt over betaalbare koop. De verwachting is dat binnen nu en een paar jaar het aanbod goedkope koop zal toenemen. Dit heeft gevolgen voor de toetsing en toewijzing van de betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

3. Oplossing: Hoe gaan we het doen?

3.a Transparante eenduidige uitvoering:

- **Aanbod:** Voor het aanbod van sociale huurwoningen (in bezit woningcorporatie) hebben we één platform, WoningNet. Dit platform wordt aangestuurd door de samenwerkende woningcorporaties. Voor koopwoningen is dit platform niet bruikbaar. Aangezien KOOP nieuw is, is het voorstel om van start te gaan met de werkwijze die momenteel gangbaar is bij verkoop, voorwaarde is wel dat het aanbod openbaar is. (werkwijze gelijk aan particuliere huur, artikel 5, Huisvestingsverordening).
We kiezen ervoor om het aanbod regionaal op een transparante manier aan te laten bieden. Hoe dat gebeurt is te bepalen door de aanbieder, maar de transparantie moet wel te controleren zijn voor de afgifte van de vergunning.
- **Matching:** De matching is de verantwoordelijkheid van de aanbieder. Net als bij de sociale huurwoningen waar het de verantwoordelijkheid van woningcorporaties is (waarbij de woningcorporaties opdrachtgever zijn voor WoningNet). Bij particuliere verhuurders hanteren we een gelijke verantwoordelijkheid, de uitvoering is niet uitgewerkt als er verder geen afspraken zijn gemaakt over het gebruik van WoningNet. Bij de matching van het aanbod van overige particuliere verhuurders speelt alleen het inkomen, de rangorde is niet uitgewerkt. De uitvoering van de matching gebeurt door de aanbieder, hoe dat gebeurt is vrij. Dat kan loting zijn of de aanbieder werkt met een eigen inschrijving. We kiezen er in de regio dus niet voor om te gaan werken met een regionaal platform voor inschrijving en matching.

- **Huisvestingsvergunning:** Bij huurwoningen is het de woningcorporaties die controleert of een woningzoekenden voldoet aan de eisen, woningcorporaties zijn gemandateerd om een huisvestingsvergunning af te geven. De huisvestingsvergunning moet zijn afgegeven voordat een huurcontract getekend kan worden. Eenzelfde gaat op bij koopwoningen, voor het tekenen van de koopovereenkomst kan de notaris controleren of een huisvestingsvergunning is verleend. De afgifte van de huisvestingsvergunning is een taak van gemeenten, wel is denkbaar dat een andere partij wordt gemandateerd. Voor particuliere huurwoningen wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van 't4dehuis (in Utrecht).

3.b Regionaal afspraken maken over de criteria in de huisvestingsverordening

- **Koopprijsgrens.** Het maximum is wettelijk vastgelegd op 390k ([artikel 7, lid 2, Huisvestingswet](#)). De gemiddelde koopprijsgrens in de regio ligt over het algemeen boven deze koopprijs. Dit ligt echter ook aan het woningtype, categoriseer je op appartement en tussenwoningen, ontstaat een ander beeld. Zie figuur 1 voor de verschillende verkoopprijzen in de provincie. Bron is de regionale analyse voor onze regio, van het NVM.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	2023-4
Tussenwoning	435	447	481
Hoekwoning	487	494	505
2-onder-1-kap	651	620	666
Vrijstaand	878	881	912
Appartement	340	340	374
Totaal	465	470	502

Figuur 1. transactiepreizen naar woningtype, provincie Utrecht, 4e kwartaal 2024

- **Inkomen:** Het NIBUD levert jaarlijks de normen voor een hypotheek, met een handige tool is met het huishoudensinkomen de hypotheek te berekenen. Bij deze berekening wordt een onderscheid gemaakt in huishoudens met AOW en zonder AOW. De AOW gerechtigden kunnen een hogere hypotheek krijgen. Daarnaast is het mogelijk om meer te lenen als de woning energiezuinig is. Als je alle inkomens in de huisvestingsverordening invult, dus voornamelijk de grenzen die nu gehanteerd worden voor huurwoningen, krijg je tabel 1:

Tabel 1: Inkomensgrenzen vanaf 1 januari 2024 en maximale hypotheek volgens normen NIBUD		Maximale hypotheek (NIBUD)	
	Inkomen	niet AOW	wel AOW
eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 27.725,00	€ 96.279,12	
eenpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 27.225,00		€ 101.460,57
meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 37.625,00	€ 156.152,63	
meerpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 36.675,00		€ 183.273,15
eenpersoonshuishouden secundaire doelgroep	€ 47.699,00	€ 197.962,11	€ 254.522,71
meerpersoonshuishouden secundaire doelgroep	€ 52.671,00	€ 218.597,08	€ 298.898,05
bovengrens inkomen midden hoog	€ 61.215,00	€ 274.796,02	€ 383.677,46
Huishouden met inkomen tot	€ 80.782,00	€ 390.000,00	

Natuurlijk wordt het leenbedrag nog beïnvloed door schulden en eigen vermogen. De tabel geeft aan dat je met 62k (AOW) en 81k (niet AOW) een betaalbare woning bereikbaar is.

- **Keuzes:**
 - **Koopprijsgrens:** Omdat het bereik van middeninkomens veel langer ligt dan de betaalbaarheidsgrens van € 390.000,-- is het ook mogelijk om een lagere

kooprijsgrens vast te leggen, bijv. op € 275.000,-- of met twee grenzen te werken om zo de echt betaalbare koopwoningen te reserveren voor middeninkomens.

- **Inkomen:** Als maximum inkomen voor € 275.000,-- hanteren we de bovengrens van de middeninkomens: € 61.215,-- en voor de grens van € 390.000 een inkomen van € 80.782.

- **Voorrang:**

- Het is ook mogelijk om bij de toewijzing van koopwoningen voorrang te geven aan **doorstromers**, woningzoekenden die een woning leeg achterlaten in eigendom van een verhuurder die via WoningNet verhuurt. Tien jaar geleden was dit een algemene voorrangregeling bij de toewijzing van nieuwbouw.
- Ook het geven van voorrang op basis van **maatschappelijke binding** en/of **economische binding** is mogelijk. : Expliciet benoemd door de minister, geeft de Huisvestingswet de mogelijkheid betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan vitale beroepen zoals onderwijzers/politie. Het is aan de gemeente om dit te onderbouwen als het wenselijk is.
- De **ruimte voor een bindingsvoorrang** bij koopwoningen is maximaal 50% (voorrang voor doorstromers is lokaal of regionaal, afhankelijk van je definitie. Beiden vallen onder de 50% ruimte). De 50% maximale ruimte geldt per categorie; huur of koop. Het is niet mogelijk om koopwoningen 100% lokaal toe te wijzen als er nog ruimte over is bij de huurwoningen.

- **Kanttekening**

De behoefte bij gemeente om met een voorrang te gaan werken zal groot zijn. Kanttekening is de uitvoering en controle op de uitvoering. Er is bijvoorbeeld, zoals bij huurwoningen, geen register van woningzoekenden. Daarbij moet een gemeente ook afstemmen met betrokken marktpartijen voordat de huisvestingsverordening wordt vastgesteld.

4. Opkoopbescherming en doelgroepenverordening/omgevingswet

Er zijn ook andere instrumenten om het koopsegment te reguleren. Deze instrumenten kunnen blijven bestaan wanneer wordt gekozen om de toewijzing van koopwoningen via de huisvestingsverordening te regelen.

4.a Opkoopbescherming bestaande voorraad en zelfbewoningsplicht nieuwbouw

Opkoopbescherming wordt door meerdere gemeenten in de regio gehanteerd. De prijsgrens die wordt gehanteerd verschilt. Met de opkoopbescherming mogen woningen alleen worden aangekocht om zelf te bewonen. Voor verhuur is een vergunning nodig en deze wordt slechts onder voorwaarden verleend. Deze opkoopbescherming geldt voor de eerste vier jaar na aankoop. Voor nieuwbouw hebben veel gemeenten een zelfbewoningsplicht voor een bepaalde periode. Hierdoor wordt speculatie tegengegaan.

4.b Doelgroepenverordening en de omgevingswet

Een aantal gemeenten heeft een doelgroepenverordening. Hierin staat dat een koopwoning tot een bepaalde prijscategorie in de koop en/of huur voor een x periode beschikbaar dient te blijven voor de doelgroep. De doelgroepenverordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan waarin deze categorieën zijn opgenomen. De doelgroepenverordening kan blijven bestaan onder de omgevingswet, maar zal uiteindelijk moeten worden opgenomen in het omgevingsplan. Het is nu ook niet meer mogelijk om een doelgroepenverordening vast te stellen. De verordeningen die voor 1 januari 2024 zijn vastgesteld kunnen alleen geïndexeerd worden.

5. Regionale afstemming, U10 bestuurstafel

Op de U10bestuurstafel is geconcludeerd dat het merendeel van de gemeenten KOOP in de huisvestingsverordening willen opnemen. Afspraken op de bestuurstafel:

- a. Toepassing is een kan-bepaling, regionaal stemmen we de koopprijsgrens af en de daaraan verbonden inkomensgrens. Dit betekent niet dat overal dezelfde grens wordt gehanteerd, de koopmarkt kan variëren per gemeente, maar wel dat er geen wildgroei van prijsgrenzen ontstaan.
- b. De koopprijsgrens koppelen aan norm NIBUD voor het inkomen en de daarbij maximale hypotheek. Zo mogelijk sluiten we aan bij wetgeving (waar ook de NIBUD wordt gebruikt).
- c. Ervaringen in de toepassing van KOOP delen we actief op de bestuurstafel, met name als gemeenten andere en aanvullende criteria toepassen.
- d. Voorstel is dat een gemeente de huidige experimentregeling gebruikt voor aanvullende criteria als voorrang voor doorstromers, maatschappelijk of economische binding.

NADERE TOELICHTING 2: WONINGGROOTTE

Cijfers en de tabel

Cijfers over aantal grote kamer woningen

Hieronder het corporatiebezit naar aantal kamers. Helaas zijn er geen specifieke gegevens over de woningen met meer dan vier kamers, deze worden samengevat in de categorie 'vijf kamers of meer'.

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2023 naar aantal kamers, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bunnik	3	286	259	312	125	32	1.017
De Bilt	11	682	1.482	2.089	737	1	5.002
De Ronde Venen	24	654	952	1.837	853	47	4.367
Houten	26	1.237	2.209	1.301	215	0	4.988
IJsselstein	108	404	1.162	1.444	267	13	3.398
Lopik	1	120	201	355	274	0	951
Montfoort	12	146	174	302	173	1	808
Nieuwegein	98	1.714	3.125	3.067	832	2	8.838
Oudewater	2	231	188	384	107	0	912
Stichtse Vecht	60	1.148	2.082	2.289	623	0	6.202
Utrecht	3.209	8.038	14.896	15.768	4.521	826	47.258
Utrechtse Heuvelrug	74	232	521	971	2.560	0	4.358
Vijfheerenlanden	25	396	634	1.471	327	0	2.853
Wijk bij Duurstede	3	234	521	843	550	0	2.151
Woerden	37	1.024	1.215	1.913	770	27	4.986
Zeist	46	1.381	2.330	3.667	800	0	8.224
Totaal	3.739	17.927	31.951	38.013	13.734	949	106.313

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 1: toewijzingen met gemiddelde wachttijd, naar aantal kamers/personen, meetperiode 2020-2023

Meetperiode jaar	Aantal kamers	Aantal personen	Gem. wachttijd (jr) aanbod- en Loting	Toewijzing en
Total			9,3	86
2020	Totaal		9,5	19
	6	Totaal	9,1	17
		2	5,8	1
		3	4,3	2
		4	7,9	2
		5	8,1	1
		6	14,0	7
		7	0,1	4
	7	Totaal	12,8	2
		7	12,8	2
2021	Totaal		7,3	24
	6	Totaal	7,4	23
		1	11,2	6
		3	14,9	1
		4		1
		5	5,5	5
		6	5,8	6
		7	5,9	2
		8		2
	7	Totaal	6,0	1
		5	6,0	1
2022	Totaal		8,9	24
	6	Totaal	9,1	20
		1		1
		3	13,3	3
		4	8,4	2
		5	10,2	2
		6	8,0	9
		7		2
		9		1
	7	Totaal	8,1	4
		2	10,4	1
		4	5,8	1
		6		1
		8		1

Meetperiode jaar	Aantal kamers	Aantal personen	Gem. wachttijd (jr) aanbod- en Loting	Toewijzing en
2023	Totaal		12,1	19
	6	Totaal	12,1	19
		2		3
		3	11,2	2
		4	8,5	1
		5	17,2	3
		6	9,4	4
		7	12,6	2
		8		1
		9		3

- Niet alle gemeenten volgen de bezettingsnormtabel, vandaar de afwijkingen met minder personen.
- Soms staat er geen wachttijd bij, die zijn direct bemiddeld. Bijvoorbeeld aan grote statushoudersgezinnen.

Bezettingsnormtabel

Modelverordening:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in Eengezinswoningen	Huishouden naar personen in Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2 of meer	1 of meer
4 kamers	< 60 m ²	2 of meer	2 of meer
	> 60 m ²	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	3 of meer
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

Variatie gemeente Utrecht bij 3 kamers, verder is de tabel eenduidig

3 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60-80 m ²	2 of meer	1 of meer
	> 80m ²	2 of meer	2 of meer

NADERE TOELICHTING 3: Leeftijdgrens Seniorenwoonruimte

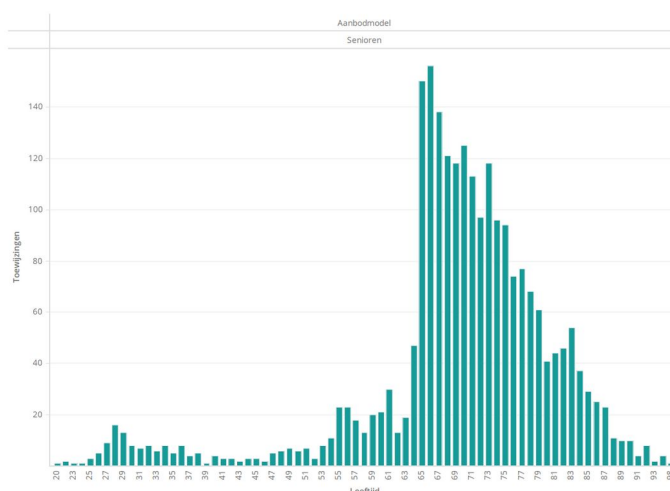
1. Inleiding

In Nederland worden mensen steeds ouder. Vanuit de Rijksoverheid wordt gestuurd op bewustwording op wonen en zorg, en verhuizen naar passende woningen voor ouderen waar zij lang thuis kunnen wonen (Programma Langer thuis wonen). Er zijn verschillende instrumenten om ouderen passend te kunnen laten wonen. Eén van deze instrumenten die in de regio Utrecht al lang wordt ingezet is het seniorenlabel. In de Huisvestingsverordening kan het seniorenlabel worden ingezet in verband met de aard van de woonruimte (artikel 22). Dit gaat om woningen met geschikte toegankelijkheid, eventueel met zorg dichtbij, maar ook seniorencomplexen bijvoorbeeld met ontmoetingsplaatsen. In de Huisvestingsverordening worden senioren gedefinieerd als personen van 65 jaar of ouder, maar de behoefte is om de leeftijdsgrens te verlagen naar 55 jaar of ouder. Hieronder wordt uitgelegd waarom

2. Waarom definitie senioren aanpassen naar 55 jaar of ouder?

1. De verhuisbehoefte van de leeftijdsgroep 55 jaar tot 65 jaar is hoger dan van 65-plussers.

In Nederland zien steeds meer gemeenten dat het aantal ouderen gaat toenemen, die dus ook langer thuis moeten wonen. Hierdoor wordt steeds meer onderzoek gedaan naar de verhuisbehoefte van ouderen naar een passende woning. Uit verschillende onderzoeken (CBS, 2020; AM, 2018) blijkt dat 75-plussers in principe niet meer willen verhuizen, behalve als het echt niet meer kan. De actieve groep die verhuizen wel overwegen is in de leeftijdsgroep tussen 55 en 75 jaar oud. In deze fase vinden over het algemeen twee levensveranderingen plaats die de wooncarrière bepalen: pensionering, en vaak worden zij 'empty nesters' worden omdat kinderen het huis verlaten. Uit onderzoek (CBS, 2020) is gebleken dat de leeftijdsgroep tussen 55 en 64 jaar een hogere verhuisbehoefte (29%) heeft dan de groep tussen 65 en 74 jaar (23%). Hoe ouder deze doelgroep wordt, hoe meer de verhuisbehoefte afneemt. Dit zijn landelijke onderzoeken, er is ook gekeken naar de cijfers binnen de regio Utrecht. In de onderstaande figuur staan alle toewijzingen van de geadverteerde seniorenwoningen in de U16 in de periode van 2021 tot en met 2023 verdeeld op leeftijd. Voorbeeld: in die periode zijn er 120 toewijzingen gedaan aan 68-jarigen in de hele U16.



Figuur 1. Totaal aantal geadverteerde seniorenwoningen in de periode 2021 tot en met 2023 in U16, verdeeld op leeftijd. (bron: WoningNet)

Wanneer er naar deze verdeling wordt gekeken, valt op dat de meeste geadverteerde seniorenwoningen zijn toegewezen aan 65- en 66-jarigen. Daarna loopt de grafiek gestaag af met een uitzondering van 73-jarigen na. De voorrang op seniorenwoningen gaat pas tellen als één van de leden van het huishouden 65 jaar of ouder is, en vanaf dat moment wordt er dus ook daadwerkelijk gelijk gebruik gemaakt van die voorrang. De aanname is dat deze ouderen waarschijnlijk eerder ook hadden willen verhuizen, maar toen nog niet in een seniorenwoningen konden wonen. Als die verhuisbehoefte er is, en er wordt ook opgestuurd door de Rijksoverheid, waarom kan het seniorenlabel dan niet verlaagd worden?

2. Doorstroming verhogen

Als emptynesters eerder willen verhuizen en dit ook eerder kunnen doen, dan is de kans groot dat zij een andere (en vaak grotere) woning achterlaten. Van die achtergelaten woning kunnen andere woningzoekenden weer profiteren. Hiermee kan doorstroming in de U16 op gang worden gezet en zullen meer woningen vrijkomen die ook passend zijn voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld eengezinswoningen). Sommige verhuisbewegingen kunnen zelfs een verhuistrentje worden van twee extra vrijgekomen woningen. Zoals eerder gezegd willen 75-plussers vaak niet meer verhuizen, en hiermee stopt dus de doorstroming. Door het seniorenlabel te verlagen, zal de doorstroming eerder op gang worden gezet en worden senioren eerder gemotiveerd om te verhuizen.

3. Schaarste van sociale huurwoningen

De slaagkans op een sociale huurwoning is voor 65-plussers bijna twee keer hoger dan voor 65-minners. Voor 65-plussers is dit 0,93% slaagkans en voor 65-minners is dat 0,5%. Voor 55- tot 64-jarigen is de slaagkans ook 0,5%. Dit verschil wordt verklaard, omdat ouderen minder reageren, seniorenwoningen muteren relatief vaak en senioren kunnen relatief meer gebruik maken van meer voorrangsregels (van groot naar beter, verzorgd wonen). Ouderen zijn ook kritischer, zij hebben vaak ook wat te verliezen qua ruimte. Door het seniorenlabel te verlagen worden de kansen op sociale huurwoningen eerlijker verdeeld op basis van leeftijd. Op basis van inschrijfduur hebben 65-plussers ook extra voordeel, omdat zij door hun levensjaren vaak al langer ingeschreven staan. Het kan ook een beleidskeuze zijn om de slaagkans voor 65-plussers hoger te houden, zodat zij meer kansen behouden.

4. Preventie in complexen

Met het Langer thuis wonen, worden ouderen steeds ouder in de wooncomplexen. De behoefte aan vitaliteit, en dus meer actieve ouderen, in complexen neemt toe. Bewoners van seniorencomplexen stellen deze vraag ook aan corporaties in de U16. Daarnaast dragen burens die naar elkaar omkijken, ook bij aan preventievraagstukken, waarmee WMO gelden bespaard kunnen worden. WMO geld wordt ook bespaard als ouderen eerder de verhuisbeweging maken door passend te wonen, bijvoorbeeld geen plaatsen traplift, huishoudelijke taken blijven overzichtelijk etc. Het verlagen van het seniorenlabel draagt bij aan de financiële zorgmiddelen van de U16-gemeenten.

5. Het gebeurt al in verschillende gemeenten

In verschillende gemeenten in de U16 wordt de leeftijdsgrens vanaf 55 jaar bij sociale huurwoningen al ingezet. Er zijn nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen waar de leeftijdsgrens vanaf 55 jaar wordt gehanteerd, terwijl dit nog niet kan met de verordening. Ook worden er veel experimenten aangevraagd om het seniorenlabel te verlagen naar 55 jaar, om een vitale seniorencomplexen te kunnen realiseren. Bij de bestaande bouw hanteren veel seniorenwoongroepen hanteren ook lagere leeftijdsgrenzen vanaf 55 jaar of vanaf 60 jaar, omdat zij

behoefte hebben aan jongere, actieve senioren ten gunste van de woongroep.

Het komt ook regelmatig voor dat er geen 65-plussers reageren op de seniorenwoningen, dan komt de eerst volgende aan de beurt. Corporaties kunnen tot 2 keer toe een advertentie intrekken, maar risico op langere leegstand en nog steeds geen senior is aanwezig. Zoals ook te zien in figuur 1 wordt 17% toegewezen aan 65-minners, waarvan ongeveer de helft de leeftijd heeft tussen 55 jaar en 64 jaar. Gezien de aard van de woning en wooncomplex worden deze woningen liever toegewezen aan 55-plussers dan 55-minners.

Waarom weer de seniorenleeftijd veranderen?

De groep ouderen neemt sterk toe, de zorg wordt steeds duurder en moeilijker te verkrijgen. Met de Huisvestingsverordening ligt er een instrument om te sturen op passende huisvesting van ouderen, waar woningzoekenden, gemeenten, zorgorganisaties en andere instanties van gaan profiteren.

3. Zijn 55-plussers niet te jong voor seniorenwoningen?

Er zijn veel verschillende ouderen, met verschillende niveaus van vitaliteit en verschillende leeftijden. Mensen met lagere socio-economische status kennen vaak ook een lagere vitaliteit en kunnen eerder ook een passende woning nodig hebben. Daarnaast zullen niet alle 55-plussers gebruik maken van de voorrang op seniorenwoningen, maar de groep die die verhuisbehoefte wel heeft kan wel naar die passende woning verhuizen.

NADERE TOELICHTING 4: Maatschappelijke binding

Doel van deze toelichting

- Verspreiden van kennis over de wijze waarop de Huisvestingswet 2014 moet worden geïnterpreteerd op het punt van het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met- (lokale en regionale) binding.
- Verspreiden van kennis over de impact van deze interpretatie voor gemeenten.
- Commitment ophalen bij gemeenten om ook op deze manier te gaan monitoren, nu de wet ons dit verplicht.

1. Aanleiding

- Het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 verduidelijkt welke vormen van voorrang allemaal meetellen voor de zogeheten 'lokale binding'.
- Tegelijk verruimt hetzelfde wetsvoorstel de mogelijkheden voor gemeenten om voorrang te geven aan woningzoekenden met lokale binding (maatschappelijk of economisch). Straks geldt voor beide categorieën gezamenlijk dat de toewijzingen waarbij vanwege binding voorrang is verleend niet meer dan 50% mogen betreffen. Het zou kunnen dat gemeenten hierdoor meer gebruik van de mogelijkheden willen maken. Daarvoor is het belangrijk te weten in hoeverre de maximumpercentages die gelden voor het verlenen van voorrang aan woningzoekenden vanwege binding nu al behaald worden.
- In de praktijk blijkt het lastig te bepalen welke vormen van voorrang precies onder binding vallen en is er bij gemeenten weinig inzicht in de vraag welk aandeel van de woningen nu met voorrang op basis van lokale en regionale binding wordt toegewezen. Goede monitoring ontbreekt.
- Met deze notitie nemen we de voorrangscategorieën die in de U10/U16 regio voorkomen onder de loep en geven we aan in hoeverre de voorranggrond meetelt voor lokale of regionale binding. Tevens worden een aantal punten geschetst waarop dit mogelijk impact heeft voor gemeenten.
- Met eenduidigheid over de voorrangsgronden kunnen we zo meer inzicht krijgen in de cijfers waarmee we ons beter houden aan de wet, beter inzicht verschaffen in de effecten van voorrang geven aan mensen met binding én kunnen we gericht sturen met de verordeningen.

2. Proces

- Deze notitie is besproken op 10 januari in de projectgroep huisvestingsverordening U10/U16.
- Bespreking in AO Wonen op 18 januari.
- Agendering op de bestuurstafel Gwl van 7 februari 2024.

3. Uitgangspunten vanuit de wet

Het gaat dus om de volgende vraag: hoe moet geteld worden welke woningzoekenden allemaal voorrang krijgen op basis van (lokale) binding?

De uitgangspunten vanuit de wet zijn de volgende:

- De wet richt zich op gemeenten, iedere gemeente moet apart monitoren hoe vaak bij de toewijzing van een woning die zich bevindt in die gemeente voorrang is verleend op grond van lokale of regionale binding.
- De woningen tellen mee wanneer de toewijzing op basis van voorrang is gedaan. Het gaat niet om het aandeel woningen waarbij de voorrangsregel in de aanbestedingsadvertentie staat. Uiteindelijk kan immers ook iemand anders hem krijgen als er geen gegadigden zijn. Lastig is wel de situatie waarin iemand bijvoorbeeld zowel lokaal gebonden is als bijvoorbeeld voorrang krijgt vanwege het label van de woning. Deze situatie zou wel meetellen voor het meten, maar wordt wellicht niet op die manier geregistreerd in WoningNet. Dit zal bij de vormgeving van de monitoring moeten worden bekeken.
- Bij niet meer dan de helft van de vrijkomende woningen (mutaties) in de aangewezen categorieën mag straks bij de toewijzing voorrang verleend zijn vanwege binding.
- Urgentie waarbij binding (regio of gemeente) wordt geëist om in aanmerking te komen telt ook mee, dus ook de eis dat iemand ingezetene moet zijn (zie nota naar aanleiding van het verslag wijzigingen Hvw 2014).
- Het maximumpercentage van de vrijkomende woningen *in een gemeente* wat met voorrang mag worden toegewezen vanwege binding is straks 50%. Hierbinnen maakt het niet meer uit of het gaat om lokale binding of regionale binding. Voor het inzicht en de doorstroming binnen de regio is het echter wel relevant om voor beide categorieën apart inzicht te verkrijgen.
- Lokale of regionale binding? Lokale binding = binding aan de gemeente, een kern of een deel van de gemeente. Regionale binding = binding aan de gehele woningmarktregio. Het gaat hierbij dus om de vraag *waaraan* is iemand gebonden.
- Maatschappelijke of economische binding zijn de wijze waarop de binding getoetst mag worden, dus wat de reden is waarom iemand binding heeft. Dat mag alleen maatschappelijke of economische binding zijn. Vooral bij maatschappelijke binding gemeenten veel ruimte hebben om dit in te vullen, omdat in de wet enkel staat dat het erom moet gaan dat iemand een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft om zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen.

4. Duiding voorrangsgronden in U10/U16

In de U10/U16 gemeenten zijn de aangewezen categorieën van woonruimte:

- Sociale huur van woningcorporaties;
- Particuliere sociale huur, en
- Middenhuur opgeleverd vanaf 1 januari 2020.

Voor particuliere sociale huur zijn geen voorrangsregels opgenomen in de modelverordening en hoeft dus geen overzicht gemaakt te worden.

Duiding per voorrangsgrond

Hieronder volgt een tabel met de verschillende voorrangsgronden in de regio. In de linker kolom is de verordening van gemeente Utrecht als basis genomen, omdat die de meest uitgebreide verordening heeft en we denken zo allesomvattend te zijn in deze analyse. In de andere twee kolommen is steeds weergegeven hoe dit 'heet' in woningnet en of dit onder lokale of regionale binding valt. De eerste tabel gaat over sociale huur van woningcorporaties, de tweede over middenhuur.

Binding in de (model)verordening voor sociale huur van toegelaten instellingen	Categorie in WoningNet	Valt onder lokaal of regionaal
Maatschappelijke binding aan kern of deel gemeente, ook buurtbinding	Kernbinding (per gemeente spelregel), en als gemeenten het aan hebben staan lokale voorrang (wijk of buurt x)	Lokaal
Vitale beroepen	Beroepsvoorrang	Lokaal
Van groot naar beter	Van groot naar beter	Regionaal
Urgentie bij dreigende dakloosheid	Urgenten, categorie: dreigende dakloosheid	Regionaal
Urgentie bij relatiebeëindiging	Urgenten, categorie: relationeel	Regionaal
Urgentie op medische gronden	Urgenten, categorie: medisch	Regionaal
Urgentie door financiële omstandigheden	Urgenten, categorie: financieel	Regionaal
Urgentie bij mantelzorg (verleners en ontvangers)	Urgenten, categorie: mantelzorg	Geen bindingseisen (ze artikel 28, vierde lid), misschien toch meetellen vanwege wetsuitleg
Sloop/renovatie / volkshuisvestelijke gronden <ul style="list-style-type: none"> Regionale urgentie Stadsurgentie Terugkeervoorrang 	Urgenten, categorie: <ul style="list-style-type: none"> herhuisvesting (reden toewijzing regionale urgentie; stadsurgentie, terugkeervoorrang 	Regionaal Lokaal Lokaal
Urgentie op maatschappelijke gronden (beter wonen) (gaat om instelling waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio)	Uitstroom maatschappelijke opvang / instroom maatschappelijke opvang (is het bemiddeling dan is het deze, maar je hebt ook een deel wat zelf op zoek gaat dat heet urgenten uitstroom maatschappelijke instelling)	Regionaal
Urgentie op maatschappelijke gronden (vrouwenopvang)	Uitstroom vrouwenopvang	Geen binding (mag niet van de wet, artikel 16)
Gedupeerden aanbodsysteem "Het zoekprofiel bij een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem beperkt zich tot woonruimte in de gemeente waar de urgentie is afgegeven"	Gedupeerden aanbodsysteem	Geen binding
Gelabelde woningen -	Woning met zorgvoorziening	Geen binding

zorgvoorzieningen (art. 22)		
Gelabelde woningen - seniorenwoning (art. 22)		Geen binding <i>Verschilt per gemeente</i>
Gelabelde woningen - toegankelijke woonruimte (art. 22)	Rolstoelwoning	Geen binding
Gelabelde woningen - aangepaste woonruimte (art. 22)		Geen binding
Gelabelde woningen - doorschuifcomplex (art. 22)		Lokaal
Gelabelde woningen - Jongerenwoning (art. 22)		Geen binding
Gelabelde woningen - woongroepen (art. 22)	Groepswonen Coöptatie	Geen binding
Gelabelde woningen - bijzondere doelgroepen (art. 22)	X	<i>Niet ingevuld</i>
Beheerdersbelang - art. 17 Experimenten	Beheerdersbelang Laatste kans beleid City Deal	Regionaal
Hardheidsclausule - art. 72	Hardheidsclausule	Lokaal
	Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie	Regionaal
	Overdracht hoofdbewoning, wezenwet?	Telt niet mee
	Particulieren	Geen bindingseisen aan de orde
	Plankers (gebruiken we niet meer?)	
	Uitstroom corporatiehotel	Regionaal
	Woningruil	Geen binding

Binding in de (model)verordening voor middenhuur	Categorie in woningnet	Valt onder lokaal of regionaal
Doorstromers	Nvt	Regionaal
Vitale beroepen	Nvt	Lokaal

5. Impact/risico's

Bovenstaande betekent wel het een en ander voor gemeenten. De wet verandert daarin op zich dus niets, maar verduidelijkt vooral wat al gold. Om die reden hebben we dat voor de U10/U16 ook gedaan in deze notitie. Hieronder nog twee aandachtspunten waar gemeenten tegenaan kunnen lopen:

1. In geval van sloop/nieuwbouw krijgen de bewoners vaak urgentie. Bovenstaande tabel betekent dat gemeenten waar weinig mutaties zijn en waar weinig sociale huurwoningen worden bijgebouwd, de maximumpercentages kunnen overschrijden.
2. Ingezetene zijn (het hebben van binding) is een eis bij het verkrijgen van urgentie en dit telt dus mee voor de percentages van woningzoekenden aan wie

voorrang mag worden verleend. Dit kan er in de praktijk toe leiden dat gemeenten aan hun maximumpercentage zitten van toewijzingen waarbij voorrang mag worden verleend op grond van binding. Wat betekent dit? Krijgt dan niemand meer urgentie? Of krijgen de urgenten dan geen woning meer in datzelfde jaar? Of houden we ons dan niet aan de wet.