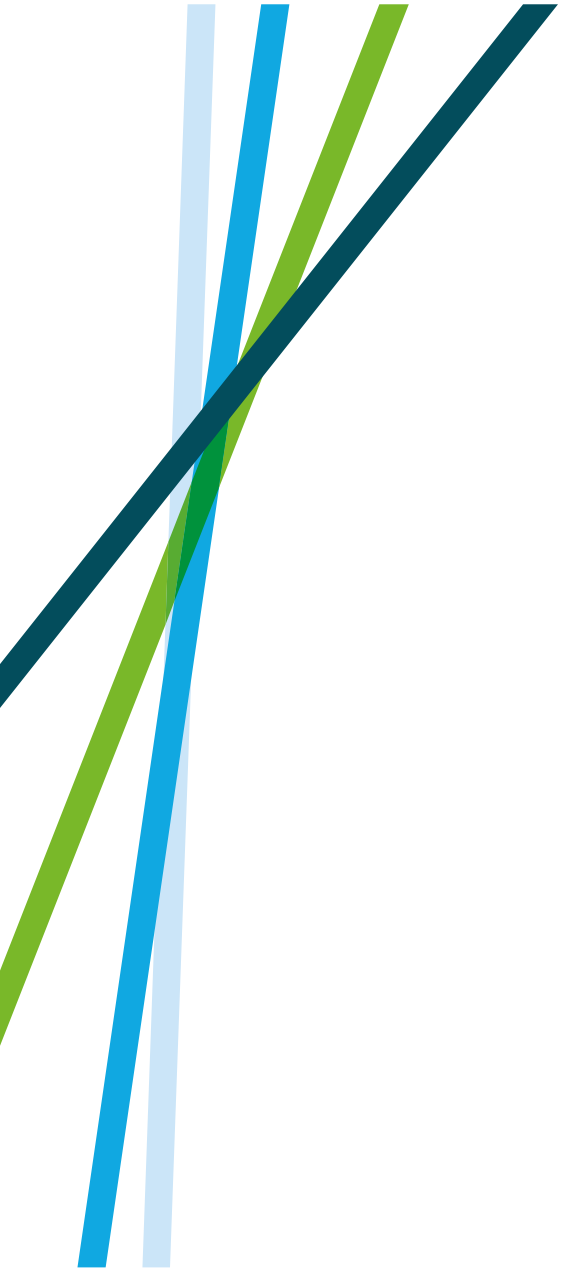
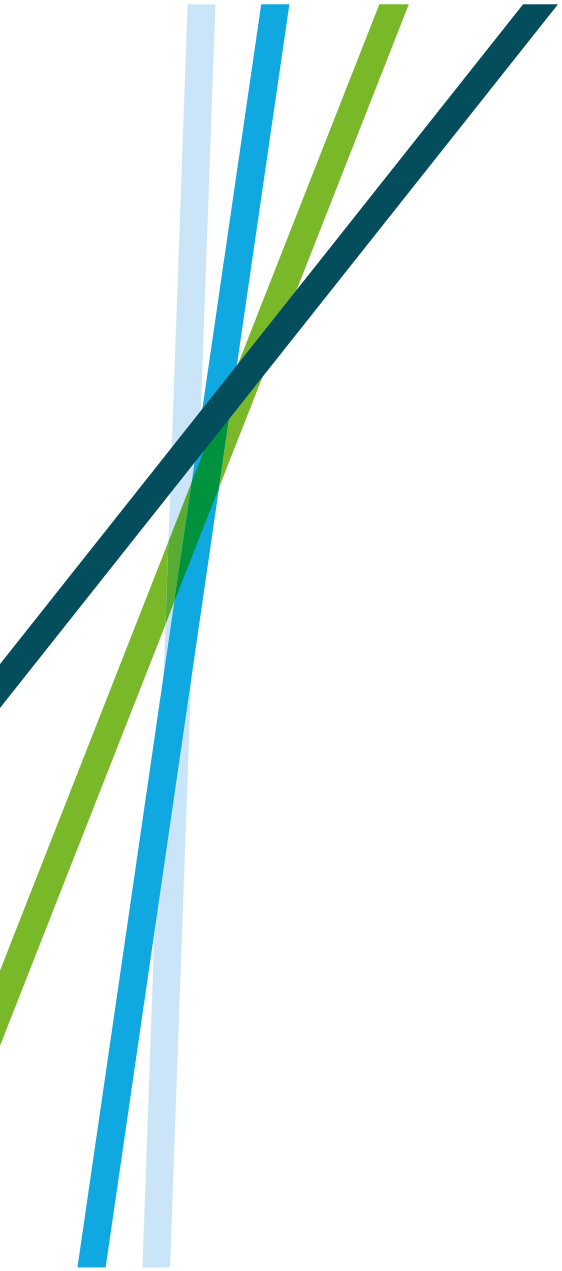




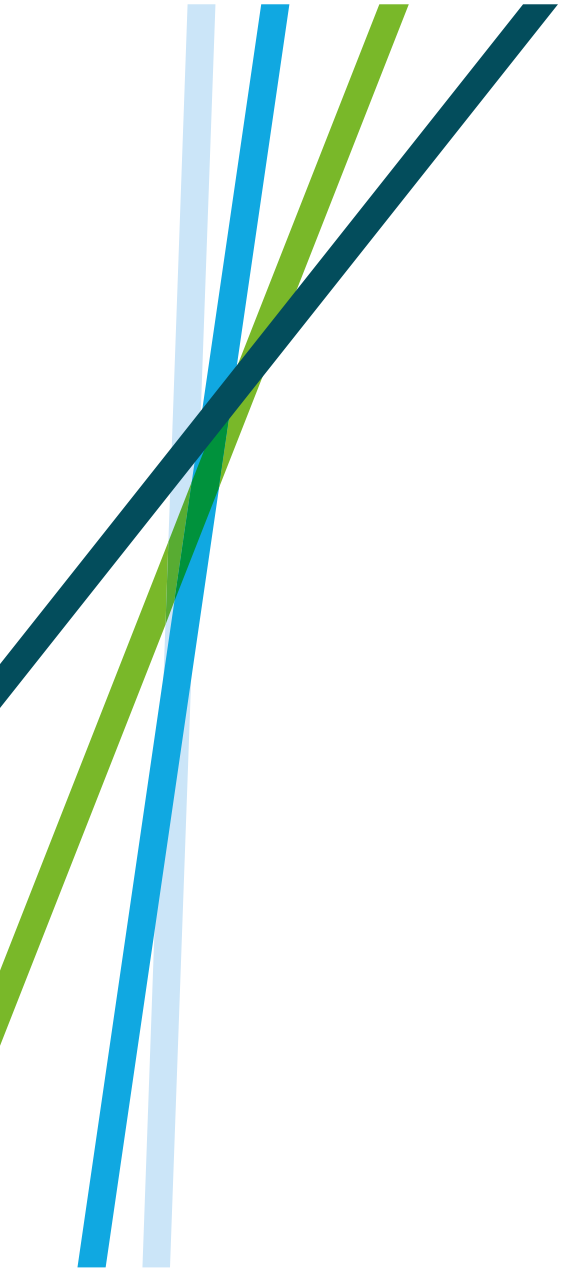
HUISVESTINGS VERORDENING

Beeldvormende avond
20 maart 2025



AGENDA

- **Introductie door Wethouder Compagne**
- **Achtergrond: doel en kaders**
- **Hoe werkt een huisvestingsverordening?**
- **Wat is al geregeld in Meerijstad?**
- **Lokale binding**
- **Vragenronde**



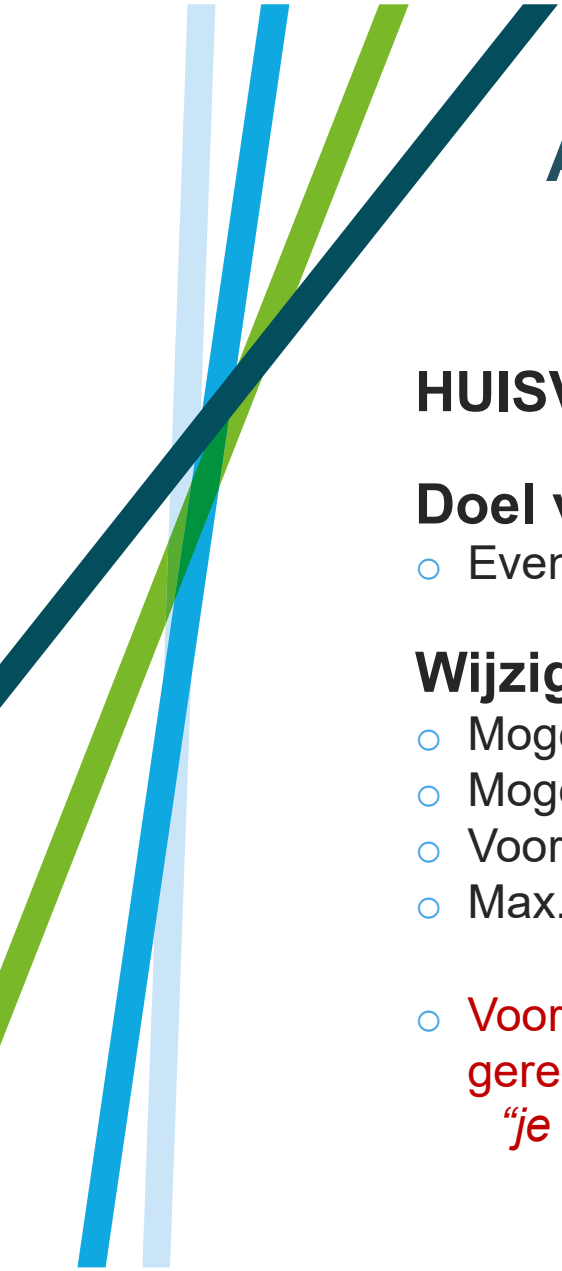
KORT VOORSTELLEN

Willem Vries

Beleidsadviseur Wonen, Welzijn, Zorg

Saskia Wijkhuijs

Beleidsadviseur Wonen



ACHTERGROND: DOEL

HUISVESTINGSWET 2014

Doel van de wet

- Evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

Wijzigingen per 1 januari 2024

- Mogelijkheid voorrang in de huursector;
- Mogelijkheid voorrang voor kopers van nieuwbouw tot de betaalbaarheidsgrens;
- Voorrang vitale beroepen en binding;
- Max. 50% per categorie met voorrang toewijzen.
- Voorstel voor kopers bestaande woningen tot betaalbaarheidsgrens heeft het niet gered:
“je mag zelf bepalen aan wie je jouw huis verkoopt”



ACHTERGROND: KADERS

Het instrument in de huisvestingswet voor gemeenten: huisvestingsverordening

- Regels toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden;
- Woningen wijzigen: Splitsen, kamerverhuur, onttrekken of samenvoegen;
- Toeristische verhuur voorkomen of beperken;
- Opkoopbescherming.



ACHTERGROND: KADERS

Wat kunnen gemeenten niet regelen

Huisvestingswet kent liberale grondslag. Onze vrijheden brengen rechten met zich mee.

- Gw: bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid (art. 22)
- Gw: gelijke gevallen, gelijk behandelen
- Gw: recht op eerbiediging van privé, familie en gezinsleven
- EVRM: vrijheid van vestiging
- EU: vrij verkeer van diensten (lees ook verhuur)
- EU: vrij verkeer van kapitaal (lees vrij investeren in vastgoed)

Huisvestingsverordening voor maximaal 4 jaar!

Gemeente verantwoordelijk om de schaarste aan te pakken



ACHTERGROND: KADERS

WET VERSTERKING REGIE OP DE VOLKSHUISVESTING

Op 13 februari 2025 is het aangepaste wetsvoorstel aan de tweede kamer gestuurd.

Doelen

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen;
- Voldoende betaalbare woningen realiseren;
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen;
- *Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.*
- Regionaal afstemmen van voorrangregels verplicht.



ACHTERGROND: REGIONALE SAMENWERKING

Regionale Woondeal - Werkgroep aandachtsgroepen

- Gezien de ontwikkelingen in de wetgeving focus op 2 sporen:
 1. In beeld brengen van de opgave urgente aandachtsgroepen per gemeente in de regio;
 2. Komen tot regionale urgentieregels.
- Binnenkort Raadsinformatiebrief over de uitgangspunten van een regionale urgentieregeling.

HOE WERKT DE HUISVESTINGSVERORDENING?

Onderdelen

Definities vaststellen

Vergunningsplicht

Instellen van vergunning voor woonruimten:

- Aanwijzing vergunningplichtige woonruimten
 - Huur
 - Nieuwbouw koop tot betaalbaarheidsgrens (€ 405.000)
- Criteria voor vergunningverlening zoals het inkomen van de huurder/koper
- Regels voor inschrijving en aanvraag van de vergunning
- Voorrangsregels bij woonruimte aard, grootte of prijs
- Voorrang bij economische, maatschappelijke binding en vitale beroepen
- Voorrang van urgentiecategorieën en rangorde vastleggen

Standplaatsverbod woonwagens

Inschrijfsysteem en voorrangsregels

Opbouw

Hoofdstuk 1

Hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2A

HOE WERKT DE HUISVESTINGSVERORDENING?

Onderdelen

Wijziging woonruimtevoorraad

Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte

- Onttrekking
- Samenvoeging
- Omzetting zelfstandig <> onzelfstandig (kamerverhuur)
- Splitsing

Regels voor aanvraag en verlening

Toeristische verhuur

Definiëren toeristische verhuur

- Registratieplicht
- Maximering aantal nachten

Regels voor aanvraag en verlening

Opkoopbescherming

Aanwijzen beschermde woonruimte en instellen vergunningsplicht

Regels voor aanvraag en verlening

Slotbepaling

Boete bij overtredingen, inwerkingtreding

Opbouw

Hoofdstuk 3

Hoofdstuk 3A

Hoofdstuk 3B

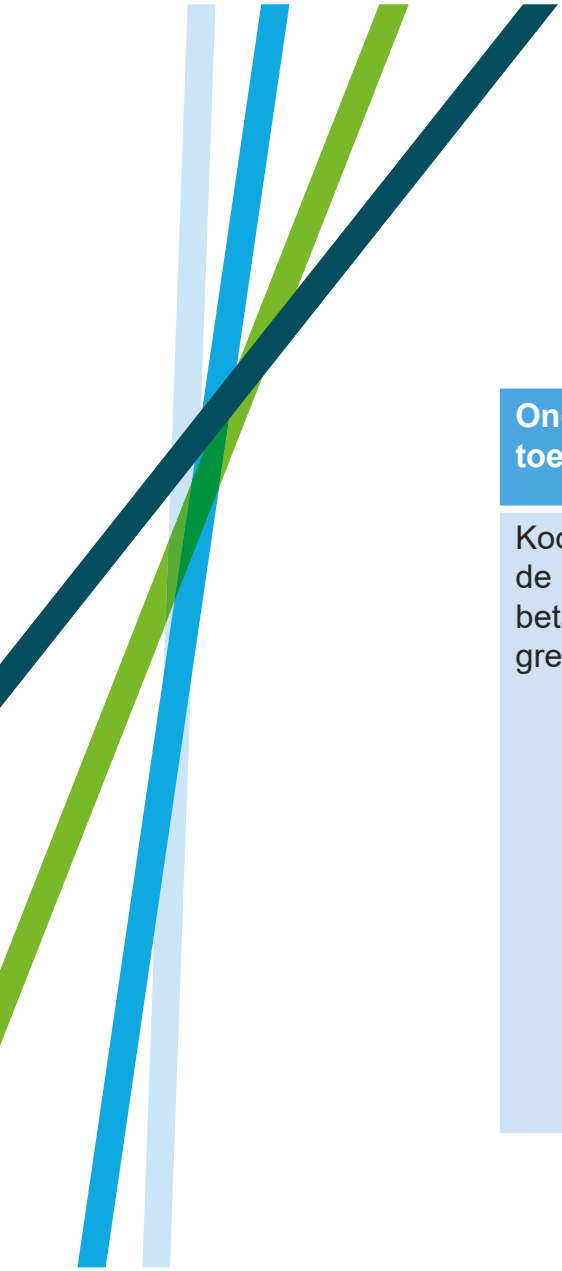
Hoofdstuk 4

WAT HEBBEN WE AL GEREGELD IN MEIERIJSTAD?

Onderdelen	Hoe?
 Vergunningsplicht Vorrangsregels urgenten	Urgentieregeling woningcorporaties Wettelijk verplicht (WVRV)
 Vorrang bij lokale binding & vitale beroepen	Pilot kernbinding kleine kernen
 Standplaatsverbod woonwagens Inschrijfsysteem en voorrangsregels	Locaties aangewezen in omgevingsplan Toewijzing door woningcorporaties
 Wijziging woonruimtevoorraad Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimte <ul style="list-style-type: none">- Onttrekking- Samenvoeging- Omzetting zelfstandig <> onzelfstandig (kamerverhuur)- Splitsing	In omgevingsplan regels voor: <ul style="list-style-type: none">- Onttrekking van woningen (slopen of ander functiegebruik)- Samenvoeging- Kamerverhuur- Splitsing: beleidsregel in de maak – later omgevingsplan
 Toeristische verhuur	Omgevingsplan (bijv. B&B)
 Opkoopbescherming	Privaatrechtelijk in anterieure overeenkomsten

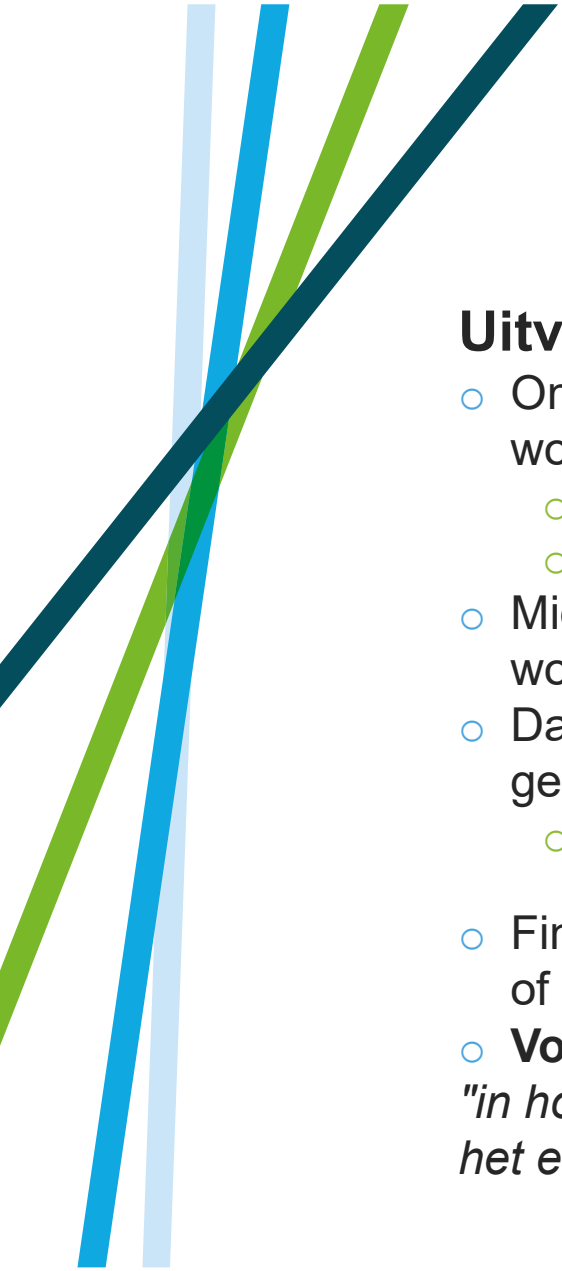
LOKALE BINDING

Onderdeel toewijzing	Argumenten	Kanttekeningen
Huurwoningen	<ul style="list-style-type: none">- Inwoners met een laag inkomen uit de eigen gemeente/kern krijgen bij toewijzing voorrang op mensen uit andere gemeenten/kernen.	<ul style="list-style-type: none">- Op gemeentelijk niveau is er geen aanleiding;- Op grote kernenniveau is er nauwelijks aanleiding;- Op kleine kernenniveau zijn er geen gegevens beschikbaar voor de onderbouwing;- De regulier woningzoekende in regio is de dupe. Met name in gemeenten waar minder gebouwd wordt;- We hebben juist ingezet op meer regionale samenwerking om in de regio de woningen eerlijker te verdelen;- Slechts een tijdelijk instrument, gemeenten moeten schaarste oplossen.



LOKALE BINDING

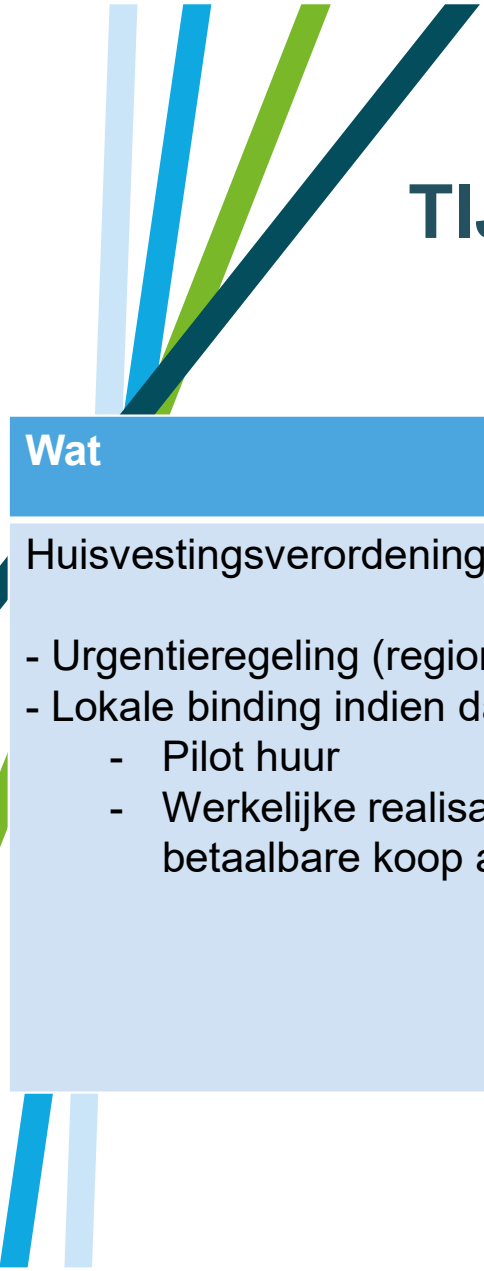
Onderdeel toewijzing	Argumenten	Kanttekeningen
Koopwoningen tot de betaalbaarheids-grens	<ul style="list-style-type: none">- Inwoners met een laag inkomen uit de eigen gemeente/kern krijgen bij aankoop van een betalbare nieuwbouwwoning voorrang op mensen uit andere gemeenten/kernen (bijvoorbeeld uit Randstad/Brainportregio);- Mogelijk worden de slagingskansen van jongeren in (een kern van) Meierijstad vergroot doordat zij voorrang hebben t.o.v. niet lokale starters.	<ul style="list-style-type: none">- Op dit moment onvoldoende zicht op verkoop van woningen aan inwoners van binnen of buiten de gemeente/kern (dus: onduidelijkheid over nut/noodzaak);- De onderbouwing vergt nader onderzoek naar verhuisbewegingen en woningmarktstudie (mogelijk dus: middelen);- Slechts een tijdelijk instrument (max. 4 jaar), gemeenten moeten schaarste oplossen.



CONSEQUENTIES VAN INSTELLEN HUISVESTINGSVERORDENING

Uitvoering

- Om bepaalde regels in te stellen moet de **noodzaak** daartoe onderbouwd worden:
 - Aantonen dat er sprake is van schaarste;
 - Aantonen dat er sprake is van verdringing.
- Middels de huisvestingsverordening moeten vergunningen verstrekt worden;
- Dat heeft consequenties voor de structurele werkzaamheden van gemeente en daarmee de begroting;
 - Vergunningen verstrekken, handhaven en toezicht, monitoring en verantwoording, bezwaar en beroep, verstrekkingen uittreksels BRP.
- Financiële consequenties afhankelijk van keuzes, welke maatregelen wel of niet invoeren;
- **Vooraf een politiek vraagstuk m.b.t. proportionaliteit:**
"in hoeverre is het ingrijpen in de woningmarkt noodzakelijk ten opzichte van het effect en de kosten?"



TIJDSPAD

Wat	Hoe	Wanneer
<p>Huisvestingsverordening met:</p> <ul style="list-style-type: none">- Urgentieregeling (regionaal afgestemd)- Lokale binding indien daar aanleiding toe is n.a.v.:<ul style="list-style-type: none">- Pilot huur- Werkelijke realisatie/toewijzing nieuwbouw betaalbare koop aan lokale inwoners	<p>Regionaal proces volgen m.b.t. urgentieregeling</p> <p>Lokale binding:</p> <ul style="list-style-type: none">- Pilot huur afwachten- Onderzoeken aanleiding tot 'module' voorrang lokale binding betaalbare koop. <p>O.b.v. actuele cijfers</p>	<p>Proces: 2025</p>



TOT SLOT

Constaterende dat

- Er al best veel geregeld is buiten de huisvestingsverordening om;
- Er een regionaal proces loopt om te komen tot urgentieregeling;
- Er nog te weinig informatie beschikbaar is om nut en noodzaak van voorrang met lokale binding te onderbouwen.

Geven wij u graag mee:

- Dat we toewerken naar een besluit over de huisvestingverordening;
- met een urgentieregeling en een module voor lokale binding op basis van een volledige onderbouwing van nut en noodzaak.



VRAGENRONDE