



De bouwstenen van een huisvestingsverordening

én (uitbreiding) van voorrang bij
binding in het bijzonder...



Vandaag...



Een mini-college over sturen op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling/toewijzing van het aanbod.

En advies over het uitbreiden van het geven van voorrang in het geval van binding

Vragen “naar aanleiding van” tussendoor en achteraf...

Huisvestingswet 2014

Het



van de
volkshuisvesting

Lokaal en regionaal...

- Artikel 6 Hvw 2014: overleg, afstemming, GS-advies
- ⇒ Dus samenwerking niet vrijblijvend!
- ⇒ Regionale afstemming maar ook lokale keuzes én besluitvorming



“Vergunningplichtige voorraad”

- Reikwijdte... (keuze)
 - ... gereguleerde (sociale) huurwoningen corporaties
 - ... gereguleerde huurwoningen particulieren (uitvoeringsvraagstuk?!?)
 - ... vrije sector huurwoningen (uitvoeringsvraagstuk?!?)
 - ... nieuwbouw betaalbare koop (< € 390.000), beter te doen.

⇒ wijze van inschrijving, verdeelmodel, volgorde, voorrang.

Verordening en **dus** een vergunningstelsel...⁹

De raad stelt de verordening – na afstemming – vast!

Check:

- 1) Of de maatregel noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van...;
- 2) Of de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen rechtvaardigt (proportionaliteit)...;
- 3) Of de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden kan worden (subsidiariteit).

Uitvoeringskosten zijn hierbij ook een factor:

VTH en juridische zaken..., soms mandatering mogelijk!

Contractvrijheid vs. gemeentelijke sturing Q

- Corporaties/verhuurders zijn in principe vrij te verhuren aan wie zij willen...
- De overheid (gemeente) heeft zich hier niet in te mengen (vrijheid van vestiging)...

Tenzij (artikel 2):

- Er sprake is van schaarste aan (goedkope) woonruimte
- En die schaarste leidt tot verdringing van kwetsbare groepen
- Er reden is de leefbaarheid te beschermen (soms)
 - ⇒ Precieze en sterke (juridisch houdbare) onderbouwing vereist.
 - ⇒ Steeds meer invloed van jurisprudentie.

Wat staat er in... (keuzes...)

Over welke woningen gaan de regels?

Bijv. sociale huur, of ook middenhuur of goedkope koop?
corporaties of ook particulier?

Wijze van samenbrengen vraag en aanbod

Bijv. inschrijfduur, loting, directe bemiddeling

Inschrijfsysteem vereisten

Bijv. beheerder aanwijzen, link naar website

Groepen woningzoekenden

Bijv. urgenten, voorrangsgroepen,
regulier woningzoekenden

Voorrang

Bijv. ouderen of jongeren in voor hen
geschikte woningen

Eisen urgentieverklaring

Bijv. weigeringsgronden, zoekprofiel

Mogelijkheid tot afwijken

Bijv. bij vruchteloos aanbieden, hardheid,
experimenteerartikel



Wie doen mee?

Bijv. minimaal 18 jaar, ingeschreven in het systeem

Woningadvertentie vereisten

Bijv. huur, energielabel, oppervlakte, foto's, etc

Proces vergunningverlening

Bijv. eisen aan papierwerk

Rangorde

Volgorde groepen en grondslag voor rangorde

Proces urgentieverklaring

Bijv. eisen aan papierwerk

Urgente groepen

Urgentiecategorieën



Vorrang met maatschappelijke- en/of economische binding

- Vorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden met economische en/of maatschappelijke binding ...

... voor **maximaal 50%** van het aanbod van de aangewezen categorie woonruimte regionaal of lokaal

... eventueel op kernniveau

... met daarbinnen desgewenst een vorrang voor mensen die een **vitaal beroep** uitoefenen in de gemeente, wel even aantonen dat beroepen schaars zijn in de gemeente

... het gaat niet om “ingezetenen” alleen.

Wat zijn vitale beroepsgroepen?

- Definitie is vrij...
- Zorg, onderwijs en veiligheid liggen voor de hand (maar...)
- ‘Bewijslast’ is ingewikkeld (arbeidsmarkt, inkomen, toegang tot de woningmarkt...)

1. Pedagogische beroepen
 - a. Secundair onderwijs
 - i. Docenten beroepsgerichte vakken
 - ii. Docenten algemene vakken
 - b. Basisonderwijs
 - c. Leidsters kinderopvang en onderwijsassistenten
2. Openbaar bestuur, veiligheid en justitie
 - a. Politie en brandweer
 - b. Politie-inspecteurs
 - c. Militaire beroepen
3. Zorg en welzijn beroepen
 - a. Verpleegkundigen
 - b. Gespecialiseerd verpleegkundigen
 - c. Medisch praktijkassistenten
 - d. Verzorgenden

Van 25% naar 50% ‘lokaal’? (1)

Nut, noodzaak en proportionaliteit

Bindingseisen kunnen ook beperkend werken, in de vorm van:

- Vrijheid van vestiging;
- Beperking van de keuzevrijheid woningzoekenden (zowel lokaal als regionaal) ook van “terugkeerders” die net niet aan de voorwaarden voldoen;
- Beperking dynamiek/ doorstroming.

⇒ Het verdeelsysteem an sich beperkt al: inschrijving én inschrijftijd

Van 25% naar 50% ‘lokaal’? (2)

Nut, noodzaak en proportionaliteit

Uitvoering:

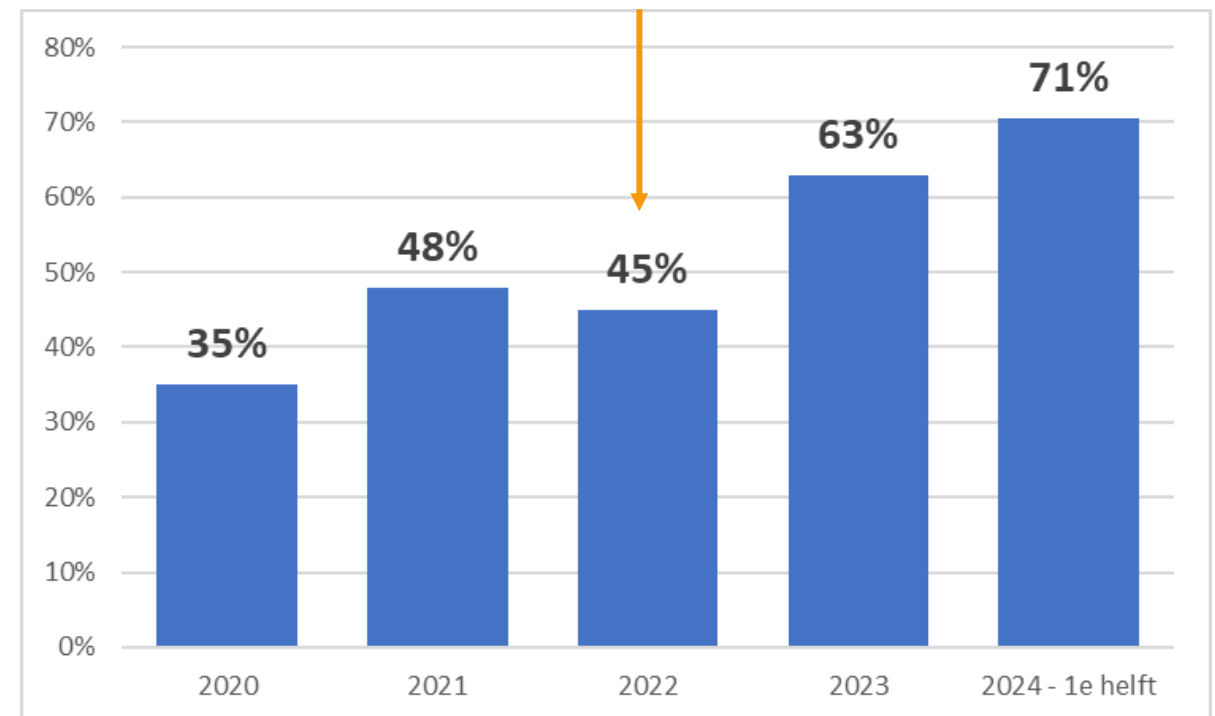
- Urgente groepen woningzoekenden met voorrang als gevolg van binding tellen mee.
- Meer sturing = meer toetsing
- Monitoring, evaluatie en toezicht

Van 25% naar 50% ‘lokaal’? (3)

Nut, noodzaak en proportionaliteit in cijfers

- De regel gaat over aanbod, maar we kijken naar toewijzingsresultaat aan ingezetenen van Geertruidenberg zelf.

April 2022:
introductie
binding



Van 25% naar 50% ‘lokaal’? (4)

Nut, noodzaak en proportionaliteit in cijfers

Verhuringen		Herkomst				
	Aantal	Eigen gemeente	KvW-gebied	Elders	Aantal verhuringen aan kandidaten vanuit elders	Aantal verhuringen aan statushouders
2024-1	88	70,5%	15,9%	13,6%	12	?
2023	163	62,6%	25,2%	12,3%	20	13
2022	145	44,8%	36,6%	18,6%	27	12
2021	85	48,1%	39,2%	12,7%	11	10
2020	176	35,2%	49,4%	15,3%	27	4
2019	176	36,4%	46,0%	17,6%	31	8
2018	102	41,9%	41,9%	16,2%	17	?

Zonder
voorrang zou
dit 55,7%
zijn geweest.

Concluderend

- ✓ Schaarste verdelen: oplossen vergt een andere regionale inzet.
 - ✓ Zorgvuldige lokale én regionale afweging en niet-evident.
 - ✓ Regiewet maakt lokale voorrang onlogisch.
 - ✓ Nut en noodzaak van een verhoging van 25-50% afwezig.
 - ✓ Verhogen om 'meetfout' te corrigeren - en per saldo hetzelfde doen – zou kunnen, maar nut en noodzaak aantonen is lastig.
- ⇒ Verbreiding reikwijdte (particuliere huur of betaalbare koop) of specifieke inzet op complexniveau is een keuze (en vergt dan onderzoek)

