

Huisvestings- verordening

Wat kunnen we ermee?

15 februari 2023



Actualisatie huisvestingsverordening

Agenda

- Voorbereidingen actualisatie; informeren en behoeften peilen
- Wettelijke context
- Huidige huisvestingsverordening
- Regionale inbedding
- Voorgenomen wijzigingen
- Dilemma's en vraagstukken



Actualisatie huisvestingsverordening

De wettelijke context

- Iedereen mag in principe zelf weten waar die woont
- Iedereen heeft recht op woonruimte
- De overheid moet proberen te zorgen voor voldoende woonruimte
- De overheid mag om zwaarwegende redenen of op basis van wet, paal en perk stellen aan de vrijheid om zelf te weten waar en hoe je woont



Debat over wijziging
Huisvestingswet 20
februari in Tweede Kamer



Actualisatie huisvestingsverordening

Principes vanuit de Huisvestingswet

- Onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte
- Leefbaarheid

- Regels stellen over welke groepen mensen waar mogen wonen

Huisvestingsvergunning

- Regels stellen met betrekking tot de woningvoorraad



Opbouw huisvestingsverordening

Algemene bepalingen

Huisvestingsvergunning

Urgentie

Voorrang en rangorde

Toeristische verhuur van woonruimte en
opkoopbescherming

Slotbepalingen



Opbouw huisvestingsverordening

Algemene bepalingen

Huisvestingsvergunning

Urgentie

Voorrang en rangorde

Toeristische verhuur van woonruimte
en opkoopbescherming

Slotbepalingen

- Reikwijdte vergunningplichtige woonruimten
- Wanneer kom je in aanmerking
- Hoe worden vrijkomende woningen bekend gemaakt
- Transparantie over toewijzingen



Opbouw huisvestingsverordening

Algemene bepalingen

Huisvestingsvergunning

Urgentie

Voorrang en rangorde

Toeristische verhuur van woonruimte
en opkoopbescherming

Slotbepalingen

- Aantonen dat dringend behoefte is aan woonruimte
- Randvoorwaarden voor urgentieverlening
- Urgentiecategorieën
 - Taakstelling vergunninghouders
 - Tijdelijke opvang huiselijk geweld
 - Mantelzorg
 - Medische problematiek
 - Calamiteit
 - Onbewoonbaar verklaarde woning
 - Woonkosten
 - Relatiebeëindiging (met minderjarige kinderen)
 - Gedwongen verkoop woning (met minderjarige kinderen)
 - Geweld of bedreiging
 - Bijzondere (starters)problematiek
 - Economische binding met verhuisplicht
 - Economische binding en reisafstand
 - Volkshuisvestelijke indicatie
- Zoekprofielen voor urgente woningzoekenden



Opbouw huisvestingsverordening

Algemene bepalingen

Huisvestingsvergunning

Urgentie

Vorrang en rangorde

Toeristische verhuur van woonruimte
en opkoopbescherming

Slotbepalingen

- Passend toewijzen op inkomen en bij aangepaste woning
- In specifieke complexen voorrang voor specifieke doelgroepen
- Voorrang in verband met slaagkans, naar
 - Leeftijdsgroepen
 - Huishoudensgrootten
 - Doorstromers en starters
- Voorrang bij economische of maatschappelijke binding (25% van nieuwbouw)
- Rangorde bij meerdere woningzoekenden
- Rangordebepaling via BL-score
- Mogelijkheden tot loting
- Passend huisvesten voor convenant uitstroom
- Vrije ruimte



Opbouw huisvestingsverordening

Algemene bepalingen

Huisvestingsvergunning

Urgentie

Voorrang en rangorde

Toeristische verhuur van woonruimte
en opkoopbescherming

Slotbepalingen

- Registratieplicht toeristische verhuur
- Afbakening beschermde woonruimten
opkoopbescherming
- Vergunningverlening opkoopbescherming



Opbouw huisvestingsverordening

Algemene bepalingen

Huisvestingsvergunning

Urgentie

Vorrang en rangorde

Toeristische verhuur van woonruimte
en opkoopbescherming

Slotbepalingen

- Mogelijkheid voor experimenten
- Toepassen hardheidsclausule
- Bestuurlijke boetes

Welke thema's vragen meer duiding?



Actualisatie huisvestingsverordening

Sturingsmogelijkheden

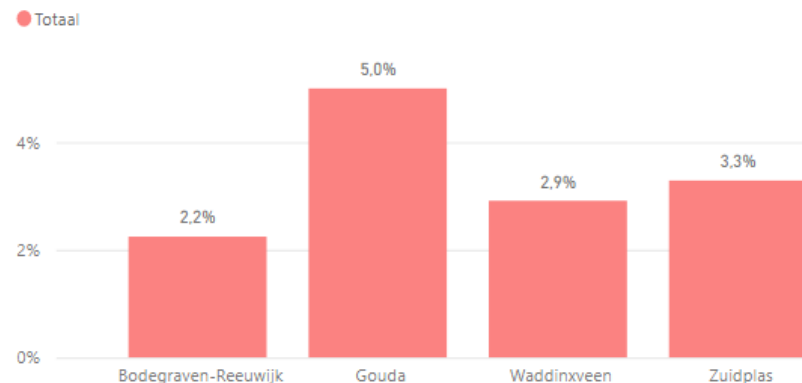
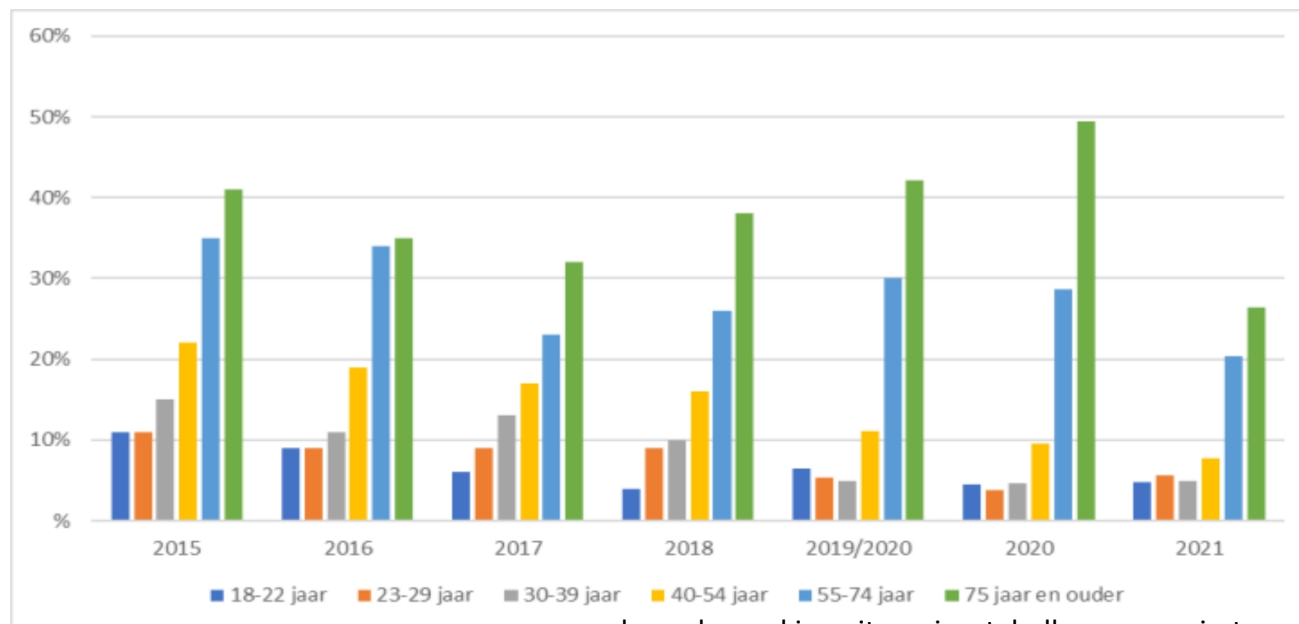
Jaarlijkse rapportage woonruimteverdeling

1. Sturen op voorrang qua inkomen en aangepaste woningen
2. Sturen op slaagkansen naar leeftijd, huishoudensgrootte, starter/doorstromer
3. Sturen op economische of maatschappelijke binding
4. Sturen op rangorde woningzoekenden
5. Sturen op passend huisvesten van bijzondere doelgroepen
6. Sturen met experimenten



Bijsturen is mogelijk als een categorie actief woningzoekenden meer dan 5%-punt lager is dan de slaagkans voor alle actief woningzoekenden

Slaagkans exclusief voorrang per gemeente gemiddeld, 2021 (bron: bewerking uitvoeringstabellen woonruimteverdeling)



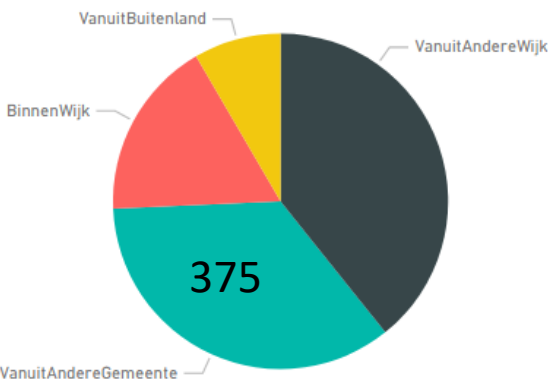
bron: bewerking uitvoeringstabellen woonruimteverdeling

Actualisatie huisvestingsverordening

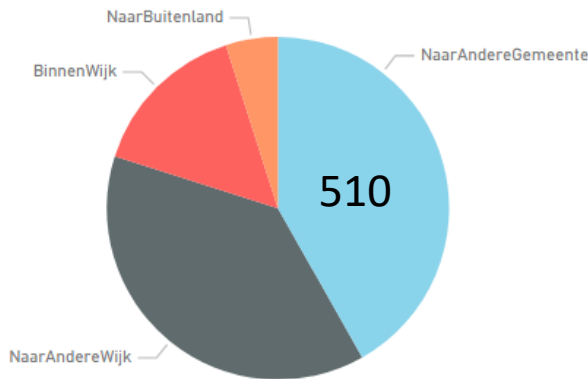
Sturen op lokale voorrang?

Aantal gevestigde en vertrokken volwassenen bij corporatiewoningen in Gouda, 2020

Aantal vestigingen naar vorige woonsituatie



Aantal vertrekkende personen naar nieuwe woonsituatie



- Voor corporatiewoningen geen beeld dat er veel meer mensen in komen dan eruit gaan. Meeste interactie met buurgemeenten
- Meer hekjes om gemeente kan ook nadelig uitpakken



Vanuit Gouda vertrokken naar ...

Top 10 gemeenten



Vanuit ... gevestigd in Gouda

Top 10 gemeenten



Uitgelicht	Aantal volwassenen vanuit Rotterdam naar Gouda in sociale huur
2017	50
2018	40
2019	35
2020	25

Actualisatie huisvestingsverordening

Sturen op rangorde woningzoekenden

- BL-score op lange termijn houdbaar?
 - Uniek in Nederland, elders vooral inschrijfduur
 - Slaagkansen redelijk vergelijkbaar met andere systemen
 - Mensen die al lang ergens wonen (ook buiten de regio), hebben voorrang op anderen. Laten ze geen woning achter, heeft een hogere leeftijd voordeel
 - Corporaties bespeuren een toename van kwetsbare groepen van buiten de regio
 - Systematiek is niet van de ene op de andere dag te veranderen
- Vragen
 - Constateert de raad dat de BL-score voldoet?
 - Hoe kijkt de gemeenteraad aan tegen het onderzoeken van een alternatieve systematiek op de (middel)lange termijn?

Actualisatie huisvestingsverordening

Voorgenomen wijzigingen



- Afstemmen op elkaar, met ruimte voor lokale verschillen
- Toewijzingsregels middenhuur
- Voorrang lokale binding
- Geen betaalbare koop vergunningplichtig, grotendeels vanwege grote verwachte benodigde uitvoeringscapaciteit

Welke thema's verdienen (meer) aandacht in toewerken naar besluitvorming actualisatie huisvestingsverordening?