



Memo

AAN : commissie Wonen & Flora

VAN : Wethouder C.Y. van Staalduinen

DATUM : 27 januari 2025

BETREFT : Beantwoording vragen n.a.v. de commissie Wonen d.d. 15 januari jl.

Naar aanleiding van de behandeling van de Huisvestingsverordening tijdens de commissie Wonen van 15 januari jl., zijn vragen gesteld. Middels dit memo worden de vragen beantwoord.

Vraag 1

Waar staat in de huisvestingwet dat het Westland verplicht moet samenwerken met de andere gemeenten?

Antwoord 1

In totaal zijn er in Nederland negentien woningmarktregio's vastgesteld. Een woningmarktregio is een begrip in de Huisvestingswet en bepalend voor het niveau waarop samengewerkt moet worden. In onze regio vindt deze samenwerking plaats aan de bestuurlijke tafel waar in totaal 9 gemeenten onderdeel van zijn (Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer en Westland.) Artikel 6 van de Huisvestingswet 2014, lid één en twee is hiervoor het juridisch kader. Een woningmarktregio is ook van belang voor woningcorporaties. Iedere woningcorporatie heeft een woningmarktregio, o.a. bepalend voor investeringen en daarmee de prestatieafspraken. De regio's zijn vastgesteld door de minister.

Artikel 6 Huisvestingswet

1 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.

2 Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Vraag2

Hoever reikt de bevoegdheid van de raad?

Antwoord 2

Binnen de woningmarkt regio afstemmen en zeggenschap per gemeente raad zit enige spanning. In de huisvestingwet staat tot wel 61 keer het woord gemeenteraad benoemd en lijkt het of er veel zeggenschap geregeld is. Maar deze zeggenschap is aan regels gebonden en staan in artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 beschreven. Het komt er op neer dat zij bij aangetoonde onevenwichtige en onrechtvaardige effecten de gemeenteraad de bevoegdheden kan inzetten. De HVO is opgesteld op basis van een schaarste onderbouwing die lokaal zoals ook binnen de woningmarktregio is onderzocht (bijlage bij het raadsbesluit HVO) met als doel zoveel mogelijk groepen gelijke kansen te geven. Een schaarste onderbouwing van het hele spectrum is een belangrijke onderlegger en is nodig om eventuele wijzigingen in de verdeling in de HVO op te nemen.



Memo

Artikel 2 Huisvestingswet

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.
2. De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van:
 - a. de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, of
 - b. de artikelen 21 tot en met 23c, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving, ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Vraag 3

Waar staat in de huisvestingswet dat urgenten met een lokale binding en maatschappelijke uitstroom ten koste van de 50% lokale ruimte gaat? En wat viel voorheen onder regionale binding?

Antwoord 3

Onder artikel 14 lid 5 van de Wet staat dat de groepen zoals in artikel 12 van de Wet staan beschreven meetellen bij het percentage. Hierna volgen de relevante artikelen uit de huisvestingswet 2014 en zijn ze cursief gedrukt.

Artikel 14

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2.24 van de Omgevingswet of bij een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.22 van de Omgevingswet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad.
2. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor *ten hoogste 50 procent* van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.
3. 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.
4. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:
 - a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij 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, en
 - b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij:
 - I. 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
 - II. 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.
 - c.



Memo

5. *Indien bij het verlenen van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, tevens voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding als bedoeld in het tweede lid hebben, worden deze huisvestingsvergunningen meegeteld bij de percentages, bedoeld in dat lid.*

Artikel 12

1. *In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.*
2. De gemeenteraad legt, indien hij toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke de woningzoekenden, bedoeld in dat lid, worden ingedeeld in urgentie categorieën.
3. *Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, behoren in ieder geval tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid.*
4. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid legt hij in de huisvestingsverordening vast op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien.

Vraag 4

Wat houdt 'lokale binding' in?

Antwoord 4

Gemeenten kunnen op basis van "lokale binding" voorrang geven op basis van:

1. Economische binding: Dit geldt wanneer iemand een redelijk belang heeft om zich in een bepaalde woningmarktregio, gemeente of deel van een gemeente te vestigen vanwege werkgelegenheid.
2. Maatschappelijke binding: Dit geldt wanneer iemand een redelijk belang heeft dat verband houdt met de plaatselijke samenleving, of wanneer iemand ten minste zes jaar onafgebroken in de betreffende regio, gemeente of deel van de gemeente heeft gewoond, of gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken daar heeft gewoond.

Vraag 5

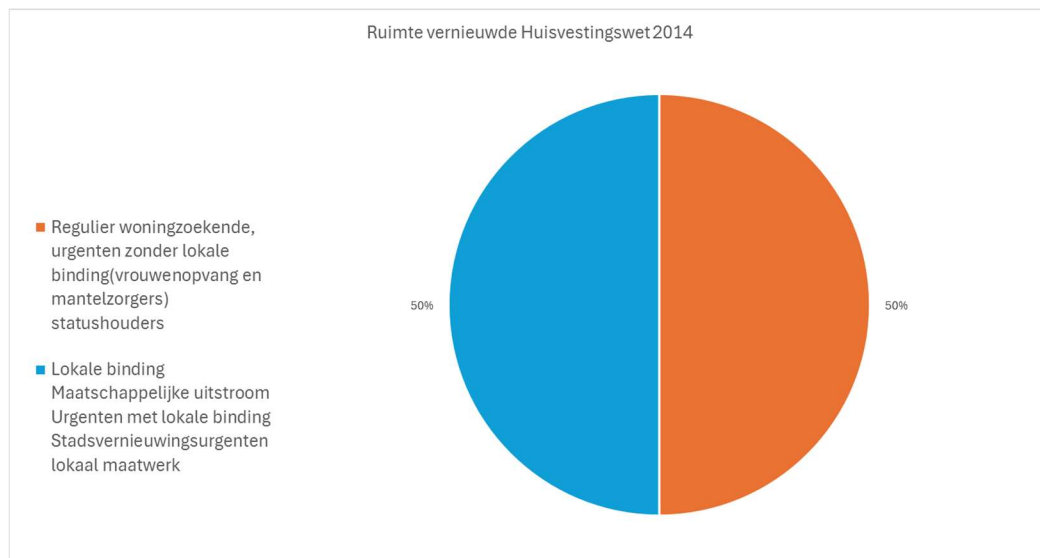
Wat viel voorheen onder regionale binding en welke 'extra' ruimte biedt de vernieuwde Huisvestingswet 2014?

Antwoord 5

Voor 1 januari 2024 was er een onderscheid tussen regionale binding en lokale binding. Onder regionale binding vielen bijvoorbeeld maatschappelijke uitstroom en urgenten. Dit onderscheid is nu komen te vervallen. Daarom bestaat sinds 1 januari 2024 de mogelijkheid om in plaats van maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen, maximaal 50% van het totaal aantal verhuringen met voorrang te verlenen aan lokaal gebonden personen. De 50% is per categorie woonruimte vastgesteld (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop): hiertussen is geen uitruil mogelijk. Het is dus niet toegestaan om bijvoorbeeld 60% van de sociale huurwoningen en 40% van de middenhuur woningen lokaal toe te wijzen. toegewezen)



Memo



Vraag 6

Wat maakt onderdeel uit van de 50% lokale ruimte

Antwoord 6

De geactualiseerde Huisvestingswet 2014 artikel 14.5 geeft aan dat urgenten en de maatschappelijke uitstroom met economische of maatschappelijke binding binnen de 50% meetellen.

De verdeling en verspreiding van deze groepen neemt een deel van de 'lokale' ruimte in beslag. De "verruiming" van de lokale ruimte leidt dus niet per definitie tot een verdubbeling van lokale toewijzingen.

Vraag 7

Wat staat er in de concept Wet Versterking regie volkshuisvesting betrekking tot lokaal maatwerk?

Antwoord 7

In maart 2024 is het wetsvoorstel Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de onderliggende regelingen ingediend bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel en de bijbehorende regelgeving zullen invloed hebben op de invulling van lokale ruimte.

Het wetsvoorstel beschrijft ongeveer negen landelijke urgentiecategorieën waaraan gemeenten voorrang moeten verlenen. Personen die aanspraak willen maken op urgentie, moeten een maatschappelijke of economische binding hebben met de betreffende regio of gemeente.

Aangezien dit wetsvoorstel nog behandeld moet worden in zowel de Tweede als de Eerste Kamer en er mogelijk nog wijzigingen zullen volgen, volgen gaan wij er van uit dat er in 2025 netto 35 % overblijft voor de aangewezen groepen zoals deze in de beleidsregels van lokaal maatwerk Westland 2023 zijn opgenomen.