Technische vragen

Van : GroenLinks – Redouan Allaoui
Datum vraag : 14 maart 2025
Onderwerp : Huisvestingsverordening
Commissiegriffier :
Datum antwoord :

Vragen:

1. Wat zijn de definities van een sociale huurwoning, particuliere verhuur van betaalbare huurwoningen en corporatiewoningen?
2. Zijn er in de huisvestingsverordening specifieke regels opgenomen over de particuliere verhuurders van betaalbare huurwoningen?
3. Wordt er een vergunningstelsel gehanteerd voor de verhuur van betaalbare particuliere huurwoningen?
4. Is er een overzicht van geregistreerde verhuurders betaalbare huurwoningen?
5. Is er zicht op hoeveel woningen in de particuliere sector binnen de sociale of betaalbare huurgrens vallen?
6. Wat doet de gemeente om misstanden binnen de particuliere verhuur tegen te gaan en hoe wordt hierop gehandhaafd?
7. Welke mogelijkheden biedt de gemeente in de huisvestingsverordening om woningdelen (co-housing) binnen de sociale huur te stimuleren, zodat woningen efficienter worden benut?

Antwoorden:

1. Onder sociale huurwoning wordt (landelijk) volgens de huidige definities verstaan: “woning van een verhuurder of woningcorporatie als de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract niet hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens of middenhuurgrens.” Dit is een te krappe definitie, die in het wetsvoorstel Versterking regie van de Volkshuisvesting onder artikel 4.32 van de Huisvestingswet wordt aangescherpt tot een woning die
(1) Ook bij mutatie wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
(2) Welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen binnen de DAEB-inkomensgrens
(3) Bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
In de huidige Huisvestingsverordening van Gouda is deze aanscherping nog niet van kracht. Hier geldt een woning tot sociale huurwoning wordt gerekend als de verhuurder een huurprijs hanteert beneden de grens van € 900,07

(prijspeil 2025), ook wel liberalisatiegrens genoemd. Dit geldt in Gouda per definitie voor woningen van woningcorporaties. Voor overige verhuurders geldt dat de Huisvestingsverordening voor sociale huurwoningen alleen van kracht is indien zij meer dan 10 woningen beneden de huurtoeslag-/ liberalisatie- of middenhuurgrens verhuren. Ook middenhuurwoningen worden tot de betaalbare huurwoningen gerekend. Dit is het geval als deze in een (anterieure) overeenkomst voor nieuwbouw of verbouw staan opgenomen. Deze woningen hebben een huurprijs tot € 1.1157,95.

2. Ja, onder artikel 2 lid 1a conform de uitleg bij antwoord 1.

3. Ja. Voor de eerlijke verdeling van schaarse woonruimte is het verboden de in de verordening aangewezen woonruimten zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Het college kan de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders. Dit gebeurt dan ook via de woningcorporaties.

4. Nee, dit wordt niet bijgehouden in een register.

5. Nee, hier is geen zicht op. Gemeente Gouda is, net als vele andere gemeenten, voorstander van een invoering van een Huurregister, omdat er geen zicht is op huurcontracten tussen huurder en verhuurder. Dit belemmert het zicht op deze sector. Het Rijk kiest er vooralsnog voor dit niet in te voeren.

6. Er zijn diverse manieren waarop de gemeente misstanden kan aanpakken. Via de Huisvestingsverordening kan worden gehandhaafd als een aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik wordt genomen of gegeven. Via de Wet goed verhuurderschap kan de gemeente optreden tegen ongewenst verhuurgedrag. Hiervoor beschikt de gemeente over een meldpunt waar huurders misstanden kunnen melden, waarop de gemeente actie op onderneemt. Aanvullend kan de gemeente ook optreden op andere manieren, zoals het paraplubestemmingsplan wonen dat doet wanneer meerdere huishoudens op één adres staan ingeschreven.

7. Geen. De huisvestingsverordening is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimte. Het parapluplan wonen biedt daarnaast geen ruimte voor meerdere huishoudens op één adres. Wel gaan we in gesprek met corporaties op welke manieren de voorraad beter benut kan worden, zodat effectief kan worden omgegaan met de schaarse woningvoorraad.