

Toelichting wijzigingen Huisvestingswet 2014



Inleiding

De Wijzigingswet Huisvestingswet 2014 ([Eerste Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 36 190](#)) wijzigd de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de eerdere evaluatie van de wet.¹ Hieronder wordt in kort bestek ingegaan op de belangrijkste wijzigingen en de nieuwe mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 de gemeenten biedt.

Op grond van [Artikel 52 Huisvestingswet 2014](#) is de wet geëvalueerd met het oog op de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk. Het evaluatierapport is in november 2020 naar de Tweede Kamer gezonden. In de begeleidende brief heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een wijziging van de Huisvestingswet 2014 aangekondigd. Verder gaat de Minister in deze brief in op de wijzigingen van de Huisvestingswet 2014, de (on)mogelijkheden die deze bieden en de procedurele consequenties.

De wetswijziging brengt **geen verplichting** met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen of een bestaande huisvestingsverordening onmiddellijk te wijzigen.² De wetswijziging biedt wel aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden voor de gemeenten.

¹ [Kamerstukken II 2020/21](#), 32 847, nr. 696, met bijlage.

² Als er een huisvestingsverordening is vastgesteld dan moet in ieder geval op basis van artikel 11 a, b, en c van de wet de verordening aangepast worden bij de eerstvolgende wijziging.

Nieuwe sturingsmogelijkheden bij woonruimteverdeling

De wet bevat enkele inhoudelijke wijzigingen op het gebied van de **woonruimteverdeling**. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Daarbij wordt op voorhand opgemerkt dat het opnemen van regels of afspraken over woonruimteverdeling in prestatieafspraken of convenanten sinds de invoering van de Huisvestingswet 2014 niet meer is toegestaan. Gemeenten mogen alleen in een huisvestingsverordening regels over de woonruimteverdeling opnemen. Dit versterkt de democratische legitimiteit van de regels en maakt het voor woningzoekenden mogelijk om tegen uitvoeringsbeslissingen in bezwaar te gaan.

Verder is van belang dat de in de huisvestingsverordening op te nemen regels over woonruimteverdeling noodzakelijk, proportioneel en geschikt moeten zijn om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. De gemeente onderbouwt dit bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening. Wanneer alleen regels over de urgentieverlening worden opgenomen is zo'n onderbouwing niet nodig.

Woningen waar de regels over woonruimteverdeling op van toepassing zijn, mogen niet in gebruik worden genomen of gegeven zonder een huisvestingsvergunning. Burgemeester en wethouders kunnen sinds de wetswijziging een huisvestingsvergunning verlenen aan mensen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare huurwoning of nieuwbouw koopwoning onder de in de verordening gestelde grens. Er kunnen eventueel nadere eisen in de huisvestingsverordening worden opgenomen. Dit maakt dat schaarse goedkopere woningen door mensen met een laag tot middeninkomen kunnen worden bewoond.

Vrijheid van vestiging is het uitgangspunt

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het in artikel 2, eerste lid, van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens (EVRM) en in artikel 12, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR) neergelegde grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of om de leefbaarheid van de openbare ruimte te behouden.

De huisvestingsverordening blijft maximaal vier jaar van kracht. Tegen het einde van die termijn moet onderzocht worden of het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening nodig is.

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 bevat voor het onderwerp van woonruimteverdeling drie belangrijke wijzigingen:

1 Vergroting aandeel toewijzingen met voorrang lokale binding

Er kan bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan mensen met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente (zie figuur 1). De keuze voor het te hanteren schaalniveau ligt bij de gemeente, maar dit schaalniveau en het percentage moet wel worden onderbouwd op basis van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid.

Vóór deze wetswijziging moest het schaalniveau van deze binding de woningmarktregio zijn en was er geen mogelijkheid om ook voor de gemeente of een deel van de gemeente te kiezen.

Voor maximaal de helft (dus 25% van het totaal) van het aantal verleende vergunningen mochten woningen met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente en/of een deel van de gemeente. Om mogelijk te maken dat mensen hun wooncarrière in hun eigen gemeente kunnen voortzetten en de sociale cohesie te bevorderen wordt de voorrang met 'lokale binding' uitgebreid naar maximaal 50%. Gemeenten mogen zelf een onderverdeling maken tussen het aandeel woningen dat met voorrang gaat naar woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio of naar woningzoekenden met lokale binding.

Er mag verder een onderscheid worden gemaakt naar verschillende categorieën vergunningplichtige woningvoorraad. De gekozen categorieën, de percentages verleende vergunningen met voorrang en de schaalniveaus van binding waarvoor gekozen wordt, moet onderbouwd worden (aan de hand van schaarste om noodzaak proportionaliteit en geschiktheid van de maatregel aan te tonen) in de huisvestingsverordening.

Meetregels percentages

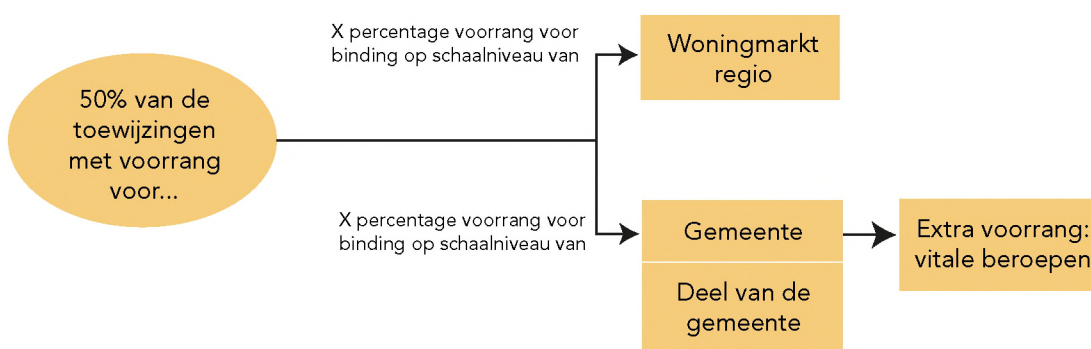
De regels gaan over het aantal woningen dat met maatschappelijke en economische voorrang kan worden aangeboden, niet over het eindresultaat. Er kunnen dus in de praktijk meer dan 50% van de woningen aan lokalen worden toegewezen. Dit mag alleen als er voor maximaal 50% ook hierop gestuurd is en de andere woningzoekenden op andere gronden de woning toegewezen hebben gekregen. Sturing op het aandeel verleende vergunningen is dus noodzakelijk, en hiermee sturing op aandeel woningen dat met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke- of economische binding wordt aangeboden.

Aangezien de termijn waarover deze percentages berekend moeten worden niet is voorgeschreven, vraagt dit om doorlopende monitoring van hoeveel woningen wel en niet zijn aangeboden met voorrang.

Verder gelden de volgende meetregels:

- Indien een gemeente in de verordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijke of economische binding moet hebben of indien binnen de groep personen die urgentie krijgen extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, tellen die ook mee voor de maximale percentages.
- Woningen die op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden toegewezen met een vorm van maatschappelijke of economische binding tellen niet mee.
- De voorrang die eventueel wordt gegeven aan vitale beroepsgroepen (zie hieronder) dienen ook meegeteld te worden.

Figuur 1 Mogelijkheden voorrang toewijzingen



2 Extra voorrang vitale beroepsgroepen mogelijk

Binnen deze regels voor voorrang voor een huisvestingsvergunning kan op grond van de gewijzigde wet extra voorrang (boven andere woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding) worden gegeven aan woningzoekenden in **vitale beroepsgroepen**. Van belang is dat er alleen sprake van extra voorrang is als er gekozen is voor voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke- of economische binding aan de gemeente. Van economische binding is sprake als de woningzoekende voor de voorziening in het bestaan aangewezen is op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit de gemeente. Het moet daarbij gaan om een substantieel deel van de inkomensverwerving. Verder moet het niet alleen gaan om het duurzame

karakter van de arbeid, maar ook om een duurzame relatie tussen de arbeid en de betrokken gemeente.³

Bij vitale beroepsgroepen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woningzoekenden die werkzaam zijn bij de lokale politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Voor gemeenten nabij defensielocaties is voorrang voor woningzoekenden die werkzaam zijn bij defensie goed denkbaar.⁴ Door schaarste in passende woonruimte kan er binnen een gemeente een tekort ontstaan aan deze beroepsgroep waardoor het wenselijk wordt deze vitale beroepsgroepen voorrang te geven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in het kader van een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de schaarste.

De gemeente kan zelf bepalen wat er onder vitale beroepsgroepen wordt verstaan, mits onderbouwd wordt waarom deze beroepsgroepen vitaal zijn voor de gemeente en waarom er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepsgroepen en aan woonruimte voor deze beroepsgroepen. Het is nodig om de schaarste van de vitale beroepen doorlopend te onderbouwen. Er moet dus gemonitord worden op de schaarste van de beroepsgroepen en schaarste aan betaalbare woningen voor deze beroepsgroep-en. Mocht een van deze 'schaarstes' (dus ofwel de schaarste aan betaalbare woningen voor deze groep ofwel de schaarste aan de groep zelf) zijn opgelost vervalde de voorrang voor deze beroepsgroep.

Definiëring en afbakening van wat er wel en niet onder de beroepsgroep in kwestie valt, is een belangrijk aandachtspunt bij het opnemen van vitale beroepsgroepen. Hou daarbij rekening met wat uitvoerbaar is en de uiteindelijke resultaten die behaald kunnen worden. Er kan bijvoorbeeld gewerkt worden met CAO-groepen of functieomschrijvingen in combinatie met salarisschalen of een minimaal aantal werkuren. Er kan een maximum worden gesteld per aangewezen categorie van woonruimte waarbij voorrang gegeven kan worden in een vitale beroepsgroep. Mogelijk hebben niet alle huishoudenssamenstellingen dan recht op voorrang, aangezien de woning ook passend moet zijn. Het maximum percentage woningen waarbij voorrang wordt gegeven kan verschillen per beroepsgroep, bijvoorbeeld naar aandeel in de beroepsbevolking. Een overweging om mee te nemen bij het benoemen van vitale beroepsgroepen is dat rekening gehouden moet worden met de inkomenseisen die aan de doelgroep worden gesteld in de huisvestingsverordening of andere landelijke regelgeving. Niet iedereen in een vitale beroepsgroep zal voldoen aan deze eisen, wat de werking van de gemeentelijke sturing beperkt. Deze groepen vallen in dat geval buiten de reikwijdte van de sturing.

Daarnaast moet ook overwogen worden dat veel of grote beroepsgroepen opnemen ervoor kan zorgen dat de verschillende beroepsgroepen of "regulier" woningzoekenden, alsnog moeite hebben met een woning vinden aangezien er dan veel sprake is van voorrang.

Verhouding tot de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Gemeenten mogen in de huisvestingsverordening gelijktijdig regels stellen ten aanzien van woonruimteverdeling op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 als op grond van artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijk problematiek (Wbmgp) selectieve woningtoewijzing toepassen. De desbetreffende bepalingen in de verordening hebben een verschillende grondslag en een verschillende doelstelling.

De Huisvestingswet 2014 schrijft ten aanzien van de toepassing van artikel 14 voor dat voor ten hoogste voor 50% van de aangewezen categorieën woonruimte voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Hieronder kunnen ook vitale beroepsgroepen worden aangemerkt door de gemeente. Doel hiervan is beroepsgroepen met een vitaal belang voor de (lokale en regionale) samenleving voorrang te kunnen geven.

Artikel 9 van de Wbmgp maakt het mogelijk om in aangewezen complexen, straten en gebieden, waar de leefbaarheid onder druk staat, voorrang te verlenen aan woningzoekenden op basis van in de huisvestingsverordening vastgelegde sociaaleconomische kenmerken. Deze sociaaleconomische kenmerken kunnen ook betrekking hebben op beroepen uit bepaalde sectoren (bijvoorbeeld uit de maatschappelijke sector; politiemensen, leraren en zorgmedewerkers). Doel hiervan is om meer diversiteit in de wijk wat betreft bewoners te

3 [Kamerstukken II 2021/22](#), nr. 3, p. 7. Daar is overigens ook opgemerkt dat voor gevallen waarin er geen sprake is van economische binding aan de gemeente, er ook op grond van maatschappelijke binding voorrang kan worden gegeven aan vitale beroepen.

4 [Kamerstukken II 2022/23](#), 36 190, nr. 8, p. 11.

krijgen. Aan de toepassing van artikel 9 Wbmgp is geen maximumpercentage verbonden (zie bijvoorbeeld Kamerstukken II 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 22).

Het is gemeenten toegestaan om zowel op grond van artikel 14 Huisvestingswet 2014 als op grond van artikel 9 Wbmgp voorrang te verlenen aan woningzoekenden die werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. Daarbij mag voor maximaal 50% van de aangewezen woningvoorraad voorrang worden verleend aan een vitale beroepsgroep die werkzaam is in of vanuit de gemeente.

Een voorbeeld:

In gemeente X bevinden zich 10.000 woningen. Binnen de gemeente zijn er enkele straten waar artikel 9 van de Wbmgp wordt ingezet omdat de leefbaarheid ernstig onder druk staat. Voor de 500 woningen binnen deze straten wordt op grond van artikel 9 (onder meer) voorrang verleend aan medewerkers van een onderwijsinstelling. Niet relevant is of die onderwijsinstelling binnen de gemeente is gevestigd. Dit komt neer op 5% van de woningvoorraad.

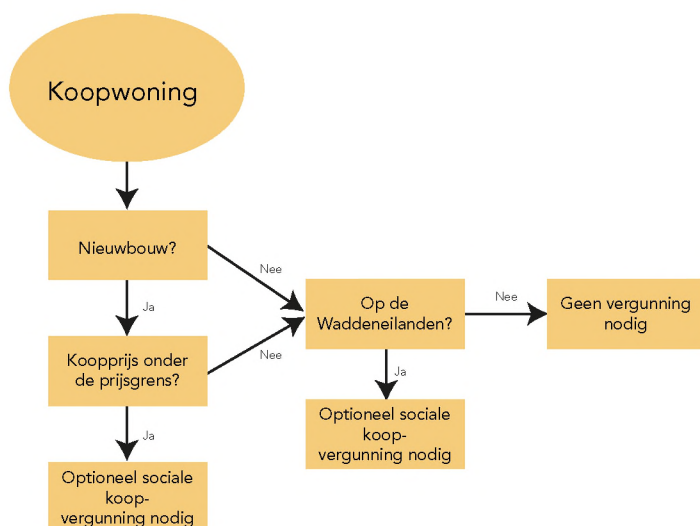
In gemeente X is daarnaast sprake van schaarste wat ertoe leidt dat op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 voorrang wordt verleend aan medewerkers in vitale beroepsgroepen, waaronder medewerkers van een onderwijsinstelling die is gevestigd in de gemeente. Dit punt van de huisvestingsverordening geldt voor de hele gemeente. Deze voorrangsregel mag op maximaal 50% van de aangewezen woningvoorraad worden toegepast, te weten 5.000 woningen.

Het wordt aanbevolen om bij cumulatie van beide instrumenten niet voor meer dan 50% van de aangewezen woningvoorraad voorrangscriteria op te stellen die neerkomen op lokale binding.

3 Betaalbare nieuwbouw koop

Regels voor de woonruimteverdeling konden al toegepast worden op (categorieën woonruimte binnen) de huursector. Als gevolg van de wetswijziging kunnen ook regels voor het segment **betaalbare nieuwbouw koop** worden opgenomen in de huisvestingsverordening (zie figuur 2 voor de situaties wanneer er een vergunning nodig is, hier zijn ook de regels voor de opkoopbescherming in meegenomen). De aanleiding hiervoor is de schaarste aan woningen voor doelgroepen zoals starters, eenverdieners in loondienst en mensen met een middeninkomen die vaak overboden worden. **Betaalbare koopwoningen zijn alle nieuwbouwwoningen tot een bepaalde koopprijs.**⁵ In 2024 is deze prijsgrens vastgesteld op € 390.000.⁶

Figuur 2 Keuzeboom vergunning nodig Koopwoning



5 Op de Waddeneilandgemeenten geldt geen maximum koopprijs en mogen ook bestaande woningen onder de regels vallen vanwege het insulaire karakter van deze gemeenten.

6 Op de Waddeneilandgemeenten geldt geen maximum koopprijs en mogen ook bestaande woningen onder de regels vallen vanwege het insulaire karakter van deze gemeenten.

Het gaat dus ook om woningen die niet als sociale koop in het bestemmings- of omgevingsplan zijn aangewezen. Een nieuwbouwwoning is een woning die nog niet eerder bewoond is geweest. Het kadaster schrijft een leveringsakte ook in wanneer in de leveringsakte een ontbindende of opschortende voorwaarde is opgenomen. Er is dan tot het moment van de oplevering geen sprake van bewoning en dus geen sprake van nieuwbouw. De prijsgrens van de koopprijs op € 390.000 in 2024 is gebaseerd op de veronderstelling dat dit bedrag door twee middeninkomens financieerbaar moet zijn (op basis van 100% LTV). Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met een ministeriële regeling aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI).⁷ De indexatie van de koopgrens kan, bij overeenstemming met de nationale koopgrens, in de verordening worden vastgesteld met een verwijzing naar de indexatie met CPI.

De consumentenprijsindex (CPI) is een indexcijfer dat het CBS maandelijks berekent. Het geeft het prijsverloop weer van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland. De CPI is een belangrijke indicator voor de inflatie en wordt berekend als de procentuele verandering van de CPI in de verslagmaand ten opzichte van een jaar eerder.

Door in de huisvestingsverordening een maximale koopprijsgrens op te nemen, gaan de regels over woonruimteverdeling ook gelden voor de aangewezen betaalbare nieuwbouw koopwoningen. De gemeente kan in de huisvestingsverordening een lagere koopprijsgrens vaststellen dan de in de wet opgenomen prijsgrens van € 390.000, maar moet wel rekening houden met de aan de doelgroep te stellen maximum-inkomenseis. Dit maximum inkomen moet voldoende kunnen zijn voor het 'leenvermogen' om de in de verordening gestelde koopprijsgrens te kunnen betalen.⁸

Om inzicht te krijgen in het maximale leenvermogen raden wij aan gebruik te maken van informatie van het Nibud, zij hebben de kennis en altijd een actueel inzicht in het maximale leenvermogen. Deze norm kan gebruikt worden om de grens in de toelichting van de verordening te onderbouwen. Mocht er van deze grens afgeweken worden, kan er door middel een jaarlijkse vaststelling van de in de huisvestingsverordening opgenomen koopprijsgrens flexibiliteit worden ingebouwd.

⁷ Artikel 7, vierde lid 4, van de Huisvestingswet 2014.

⁸ Artikel 9.

Overige wijzigingen

De wijzigingswet bevat verder inhoudelijke wijzigingen op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer en aanpassingen in het procesmatige verloop van het invoeren en uitvoeren van de huisvestingsverordening.

Leefbaarheid nu ook grondslag voor woonruimtevoorraadbeheer

De wetwijziging verruimt de mogelijkheden om regels over woonruimtevoorraadbeheer in te stellen. Naast de huidige mogelijkheid om dat te doen in verband met schaarste, kan dat met inwerkingtreding van de wet ook ter bescherming van de leefbaarheid. Wel moet dan onderbouwd worden dat de regels noodzakelijk en geschikt zijn voor het behoud van de leefbaarheid van de openbare ruimte en woonomgeving (druk op de openbare ruimte en woonoverlast voor bewoners).⁹

Het opstellen van een onderbouwing op basis van leefbaarheid voor woonruimtevoorraadbeheer kan complex zijn. De data die hier gebruikt moet worden vraagt om extra monitoringsinspanningen en de maatregel zal in beginsel alleen kunnen worden toegepast in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woonruimte (waar al sprake is van druk op de leefbaarheid).

Koppeling tussen Huisvestingsverordening en woonbeleid

Wanneer een gemeente vanwege schaarste een huisvestingsverordening wil vaststellen of wijzigen, moet de gemeenteraad in de woonvisie beschrijven welke flankerende maatregelen genomen gaan worden om schaarste tegen te gaan, met inbegrip van de gemeentelijke inzet op het gebied van de regionale woningbouwopgave.

Als leefbaarheid de aanleiding vormt, dient de gemeenteraad in de woonvisie te onderbouwen dat de inzet van dit instrument bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid. Idealiter worden huisvestingsverordening en woonvisie in onderlinge afstemming integraal vastgesteld. Als dat niet mogelijk blijkt, kan het vaststellen van een bijlage of addendum op de woonvisie, woonzorgvisie of het (volkshuisvestings)programma een pragmatische oplossing bieden.

Nieuwe regels bij sturing op toeristische verhuur

De huisvestingsverordening kan regels over toeristische verhuur bevatten. Als de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een regeling over een registratienummer, een nachtcriterium of een vergunningplicht opneemt, moet dit op grond van de gewijzigde wet aan de minister medegedeeld worden.

Op deze wijze wordt een overzicht met lokale regelgeving bijgehouden zodat platforms aanbieders van toeristische verhuur goed kunnen informeren van hun plichten.¹⁰ Ten slotte moet een vergunningaanvraag voor toeristische verhuur ook aangemerkt worden als een aanvraag om een onttrekkingsvergunning, tenminste als onttrekking in de gemeente vergunningsplichtig is.

Geen hardheidsclausule

Ook na inwerkingtreding van de wet bevat de Huisvestingswet 2014 geen hardheidsclausule (ook wel afwijkingsbevoegdheid).

De gemeenteraad kan desgewenst in de huisvestingsverordening wel een hardheidsclausule opnemen. Met de inzet van de hardheidsclausule wordt wel aangeraden terughoudend te zijn.¹¹

⁹ Regels met betrekking tot woonruimtevoorraadbeheer kunnen ook in het bestemmingsplan (straks: omgevingsplan) worden opgenomen, in dat geval moet een grondslag voor regulering worden gevonden in een in het geding zijnde ruimtelijk belang.

¹⁰ Artikel 23d.

¹¹ Zie aanwijzing 76 uit de VNG-uitgave '100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgeving', vierde editie 2023 en aanwijzing 5.25 van de Aanwijzingen voor de regelgeving. Beide documenten bevatten inhoudelijke suggesties voor de vormgeving van hardheidsclausules.

Procedurele wijziging

Momenteel moeten gemeenten de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening al afstemmen met de woningmarktregio.¹² In aanvulling hierop moet een gemeente na wijziging van de wet ook een advies vragen aan gedeputeerde staten. Het advies wordt gevraagd over de gevolgen van de huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt en over de eventueel in de verordening toe te passen voorrangregels voor woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding of vitale beroepsgroepen. Gedeputeerde staten hebben zes weken de tijd om advies uit te brengen. Er kan, goed gemotiveerd, van het advies van de gedeputeerde staten worden afgeweken.

Ten slotte is in de memorie van toelichting verduidelijkt dat de gemeenteraad een aantal uitvoeringsaspecten, zoals de inwerkingtredingsdatum van een verordening, kan **delegeren aan het college van burgemeester en wethouders**. Dit kan op grond van de algemene delegatiebepaling uit de Gemeentewet een plaats krijgen in de verordening.

¹² Overigens moet er ook afgestemd worden met de binnen de gemeente actieve corporaties, woonconsumentenorganisaties en andere relevante organisaties.

Praktische overwegingen

De wetswijziging vergroot de mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de woonruimteverdeling. Gebruikmaken van die mogelijkheden zal echter vaak betekenen dat gemeenten hun uitvoeringscapaciteit moeten vergroten, de nieuwe regels moeten immers ingevoerd, uitgevoerd en gehandhaafd worden.

Bij de vormgeving van de regels over de huisvestingsvergunning voor de particuliere huursector en betaalbare nieuwbouw koopwoningen kan een gemeente in beginsel uit dezelfde gereedheidskist putten als bij de regels over de sociale huursector. Echter zijn niet alle mogelijkheden even gemakkelijk uitvoerbaar wanneer deze zich richten op de particuliere huursector en nieuwbouw koop. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld dat de gemeente kiest voor regulering middels het stellen van enkele **toelatings- en passendheidseisen**. Denk hierbij aan het stellen van een maximum inkomen bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen, welke samenhangt met de kooprijsgrens, of het leggen van een link tussen de huurprijs en het inkomen in de particuliere huursector.

Vervolgens moet er een verdeelsysteem opgezet worden, waarmee woningen op basis van deze regels aan woningzoekenden kunnen worden aangeboden. Particuliere eigenaren of verhuurders zullen echter niet in alle gevallen willen of kunnen deelnemen aan een bestaand verdeelsysteem voor sociale huurwoningen. Verder is ook de vraag of zij zich zullen conformeren aan voorraangs- of urgentieregels zoals die zeer gebruikelijk zijn in de sociale huursector. Het vraagt dus een zorgvuldige afweging van wat noodzakelijk, geschikt maar ook uitvoerbaar is als een gemeente tot het stellen van regels op deze gebieden over wil gaan:

- Aan de hand van de algemene rangordecriteria zoals inschrijfduur of woonduur wordt bepaald, in welke volgorde woningzoekenden (die geen voorrang hebben) in aanmerking komen voor de aangeboden woonruimte.
- Na regels over wie er überhaupt een huisvestingsvergunning kan krijgen, kan een gemeente er voor kiezen om voorraangsregels toe te passen. Op grond van deze voorraangsregels krijgen bepaalde woningzoekenden voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen. Zo kunnen er bindingseisen worden vastgesteld, waarbij maximaal 50% van de vergunningen met voorrang kunnen worden verleend aan mensen met een economische of maatschappelijke binding op het vastgestelde schaalniveau.
- Voorrang voor bepaalde categorieën woningzoekenden is verder mogelijk in verband met de aard, grootte of prijs van de woonruimte. Nieuw is de voorrang voor vitale beroepsgroepen.
- Het van toepassing verklaren van een urgentieregeling.

In het verlengde daarvan is van belang dat het verlenen van huisvestingsvergunningen en urgentieverklaringen voor de sociale huursector in veel gemeenten wordt gemandateerd aan de woningcorporaties.¹³ Wanneer de gemeente wil sturen op de particuliere huursector zal zij in beginsel echter zelf de vergunningverlening en het toezicht hierop vorm moeten geven. Het **mandateren** van deze werkzaamheden aan particuliere partijen ligt minder voor de hand, gezien de beperkte organisatiegraad van de particuliere huursector. Ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen is mandateren niet evident. De gemeente zal in die gevallen dus zelf huisvestingsvergunningen moeten gaan verlenen.

Ook het verdeelsysteem vraagt aandacht. Voor een goede werking van in het bijzonder de voorraangsregels is het van belang dat alle onder de vergunningplicht vallende woningen daadwerkelijk via het verdeelsysteem worden aangeboden. In de verordening kan voorgeschreven worden hoe de huurwoningen en de betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden aangeboden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om het gebruik van een specifiek aanbodsysteem voor te schrijven, of volstaan met algemene eisen zoals het gebruik van een openbaar toegankelijke website. Het is denkbaar dat het bestaande aanbiedingsstelsel van de woningcorporaties voorgeschreven wordt. In het algemeen geldt dat meer gedetailleerde eisen altijd redelijk moeten zijn en ook meer gemeentelijke inspanningen op het gebied van toezicht en handhaving met zich mee kunnen brengen.

¹³ In lijn met artikel 19 van de Huisvestingswet 2014.

Daarna is het de vraag wie het verdeelsysteem opzet en beheert en welke partij de matching (veelal bemiddeling) op zich neemt. Het ligt voor de hand dat de gemeente dit zelf doet, aangezien er buiten de wijze van aanbieden geen regels kunnen worden voorgeschreven in de verordening en de gemeente graag hier de controle over wil houden. Om zeker te zijn dat voorrangskandidaten een reële kans hebben om te reageren en dat urgenten worden geholpen is het goed denkbaar dat de gemeente zelf dit systeem beheert.

In verschillende gemeenten wordt er al gereguleerd. Op Texel, waar er al langer koopwoningen onder de verordening vallen, wordt er gewerkt met een verplichte openbare bekendmaking van de vrijgekomen woningen. In Den Haag, waar de particuliere huursector ook gereguleerd wordt, bestaat er een meldplicht voor huurwoningen die de komende zes maanden vrijkomen. Dit brengt echter wel een behoorlijke toezicht- en handhavingsplicht met zich mee voor de gemeente. De afweging is dus ook of de regels handhaafbaar zijn.

**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

april 2024

vng.nl