

## Informatienota PHO Ruimte

**Datum:** 1 oktober 2014

---

**Onderwerp:** Huisvestingswet 2014; consequenties voor Holland Rijnland

---

### Kennisnemen van:

1. De Huisvestingswet 2014 en de consequenties voor Holland Rijnland;
2. Procesvoorstel om te komen tot een nieuwe Huisvestingsverordening Holland Rijnland;
3. In de nieuwe verordening mee te nemen enkele verbeteringen ten opzichte van de verordening 2013.

### Inleiding

Na jaren van discussie is onlangs een nieuwe huisvestingswet aangenomen. De Huisvestingswet 2014 treedt per 1 januari 2015 in werking. 6 maanden na inwerkingtreding vervallen de bestaande huisvestingsverordeningen van rechtswege. Dus ook de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, die net op 1 april jl. in werking is getreden. Deze huisvestingsverordening was nodig als sluitstuk om te komen tot één woonruimteverdelingssysteem in Holland Rijnland.

Na raadpleging van de gemeenteraden zal het Algemeen Bestuur uiterlijk 1 juli 2015 de nieuwe huisvestingsverordening moeten vaststellen. In de route daar naar toe kan worden volstaan met een inventarisatie van onderwerpen in de nieuwe wet die niet of onvoldoende in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 zijn geregeld, en deze opnemen in de nieuwe verordening. In de preambule van de bestaande verordening staat trouwens dat bij het opstellen al is gekeken naar de richtingen van de nieuwe wet.

### Huisvestingswet en Holland Rijnland

In het navolgende wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste onderwerpen van de Huisvestingswet 2014 (HW). Met dank aan de ledenbrief van de VNG. Per onderwerp volgt hierop de gevolgen en consequenties voor de regio Holland Rijnland en de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 (HR).

1.

HW. Het vaststellen van een huisvestingsverordening door een gemeente is **niet vanzelfsprekend**. Uitgangspunt van de wet is dat er een bepaalde mate van schaarste is aan goedkope woonruimte die leidt tot verdringing van woningzoekenden. Gemeenten moeten kunnen **onderbouwen** dat daarvan sprake is en moeten kunnen onderbouwen dat de verdelingsregels in de verordening geschikt en proportioneel zijn.

*HR. Het hebben van een huisvestingsverordening is in de regio Holland Rijnland geen punt van discussie. Er is een tekort aan sociale huurwoningen, dus verdelingsregels zijn nodig. Het tekort is dit jaar opnieuw becijferd in de (concept) Regionale woonagenda Holland Rijnland.*

*De verordening Holland Rijnland benoemt geen andere categorieën woningen (woningtypes) waarvoor speciaal beleid geldt.*

2.

HW. Een gemeente stelt een huisvestingsverordening voor **maximaal 4 jaar** vast. In deze periode moet de gemeente maatregelen nemen om schaarste en verdringingseffecten weg te nemen. Verdelingsregels dienen ingebed te zijn in een **breder beleidsproces**.

*HR. De eindigheid van de huisvestingsverordening is nieuw. Dit betekent dat tijdig een evaluatie van het woonruimteverdelingssysteem moet plaatsvinden. Deze evaluatie kan een plek krijgen in het Uitvoeringsprogramma van de Regionale woonagenda. (ACTIE) In dit programma staan ook veel andere maatregelen zodat gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de eis van inbedding in een 'breder beleidsproces'.*

3.

HW. De wet stimuleert dat gemeenten een **gemeenschappelijke (regionale) huisvestings-verordening** opstellen als zij als één woningmarkt kunnen worden beschouwd. De gemeenteraad stelt de regionale verordening mede vast.

*HR. Met WoningNet Holland Rijnland hebben partijen ervoor gekozen om de regio zoveel mogelijk als één markt voor sociale huurwoningen te laten functioneren. Hierbij past één regionale huisvestingsverordening, vast te stellen door het Algemeen Bestuur. Dit staat niet ter discussie, ook niet in #Kracht15. De aansluiting van de woningcorporatie in Boskoop wordt gerealiseerd.. (ACTIE)*

4.

HW. Het is niet meer toegestaan in **convenanten** of '**nadere afspraken**' regels vast te leggen die de werking van de wet doorkruisen. Wel kunnen B en W de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan corporaties.

*HR. Naast een huisvestingsverordening kent Holland Rijnland op dit moment een convenant woonruimteverdeling met de woningcorporaties en een set nadere regels bij de huisvestingsverordening. Beide documenten bevatten uitvoeringsregels en treden niet in de plaats van wettelijke bepalingen. Wel is het, in het licht van de nieuwe wet, goed om te checken of bepalingen in deze documenten niet beter verplaatst kunnen worden naar de verordening zelf. (ACTIE)*

5.

HW. Gemeenten moeten zelf bepalen wat de **goedkope voorraad** is waarvoor een huisvestingsvergunning geldt. Gekozen kan worden voor de huurtoeslaggrens, de aftoppingsgrens of de kwaliteitskortingsgrens.

*HR. De huidige verordening legt de huurprijsgrens op de maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag (huursubsidie). In 2014 is dit 699,48 euro. Er is geen reden om een andere norm te kiezen.*

6.

HW. Als een huisvestingsverordening een urgentieregeling bevat, behoren drie groepen woningzoekenden in elk geval tot de **urgentiecategorieën**: woningzoekenden in een tijdelijke opvang in verband met relationele problemen of geweld, woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, en houders van een verblijfsvergunning.

*HR. De huidige verordening moet worden aangepast (artikel 22). (ACTIE)*

7.

HW. **Maatwerk** is mogelijk. Aan maximaal 50% van het vergunningplichtige aanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Maximaal de helft daarvan (25%) is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebondenen. Bindingseisen moeten onderbouwd worden.

*HR. De huidige verordening kent 'lokale beleidsruimte' voor de toewijzing in de voorraad, en kent 'specifieke toewijzing' voor de nieuwbouw (artikel 16 resp. 18). Bezien moet worden of deze artikelen aanpassing behoeven in het licht van de nieuwe wet. (ACTIE)*

### **Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013**

De huidige verordening is op 1 april jl. in werking getreden. Inmiddels zijn enkele onvolkomenheden aan het licht gekomen. Voorstellen voor verbeteringen worden meegenomen in de nieuwe verordening.

### **Procesvoorstel**

Instellen werkgroep met enkele ambtenaren van gemeenten.

Taak: oppakken actiepunten (zoals hierboven benoemd), leidend tot een concept Huisvestingsverordening 2015; opstellen tijdschema tot 1 juli 2015. Concept zal in eerste instantie worden voorgelegd aan de Beleidscommissie Woonruimteverdeling waarin de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd.