

**Aan**  
Gemeente Beemster  
T.a.v. de griffier  
Postbus 7  
1462 ZG MIDDENBEEEMSTER

<b>GEMEENTE BEEEMSTER</b>	
zaaknr.:	
documentnr.:	1153016
ingek. d.d.:	14 OKT 2014
behandelaar:	Rgf
archiefcode:	

**datum** : 8 oktober 2014  
**uw kenmerk** :  
**ons kenmerk** : 2014/7439/SvdL  
**Verpl.nr.** :  
**bijlage(n)** :  
**onderwerp** : *Effect Huisvestingswet 2014 op regionale afspraken over woonruimteverdeling*  
**inlichtingen** : 020 – 5273 717  
Geachte Raad,

Via deze brief wil ik u informeren over de belangrijkste wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 en met name de gevolgen hiervan voor de manier waarop we de woonruimteverdeling in deze regio hebben ingevuld.

### **Nieuwe wetgeving woonruimteverdeling/woonruimtevoorraad**

De Huisvestingswet biedt de wettelijke basis voor de regionale afspraken en regels over woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad. In juni 2014 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Huisvestingswet 2014 vastgesteld. Per 1 januari 2015 wordt deze nieuwe huisvestingswet van kracht. Per 1 juli 2015 vervallen alle afspraken en regels op basis van de huidige wet.

De Huisvestingswet 2014 maakt verandering op een aantal belangrijke punten nodig, waarover wij u nu vast willen informeren. Werken met woonduur, nu één van de volgordecriteria, is praktisch niet meer mogelijk en de ruimte voor lokaal maatwerk wordt beperkt. Deze wijzigingen moeten voor 1 juli 2015 geïmplementeerd worden. Om tijdig woningzoekenden van de veranderingen op de hoogte te brengen en de nieuwe regels in WoningNet<sup>21</sup> ingevoerd te hebben is besluitvorming begin 2015 nodig.

### **Besluitvormingstraject**

De regioraad van 21 oktober, waarin ook vertegenwoordiging van uw Raad zitting heeft, zal geïnformeerd worden en discussiëren over de wijzigingen. Op 20 november geeft het Dagelijks Bestuur het voorstel voor nieuwe afspraken over woonruimteverdeling, op basis van de Huisvestingswet 2014, vrij voor inspraak. In deze consultatieronde krijgt ook uw gemeente gelegenheid te reageren. Ook belangenorganisaties worden dan geraadpleegd. Daarnaast vragen wij de gemeenten om zelf ook de standpunten van belangenorganisaties

<sup>21</sup> WoningNet is het systeem waarop bijna alle woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam hun woningaanbod publiceren en waarin woningzoekenden op woningen kunnen reageren.

als huurdersverenigingen te betrekken bij hun inbreng. Eerste discussie over het voorstel volgt in de regioraad van 9 december.

Naast het ingaan van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2015 wordt mogelijk ook de opheffingswet WGR+ per 1 januari 2015 van kracht. Besluitvorming daarover vindt dit najaar plaats in de Eerste Kamer. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de wijze en het niveau waarop de verordening vastgesteld moet worden. Als de WGR+ per 1 januari 2015 wordt afgeschaft, kunnen gemeenten ook zelf lokaal, of subregionaal, een verordening vaststellen. Om wel tijdig geldige afspraken te hebben wordt nu hard gewerkt aan het in beeld brengen van welke wijzigingen in elk geval nodig zijn in de huidige afspraken op basis van de Huisvestingswet 2014. De ontwikkelingen met betrekking tot de opheffingswet WGR+ worden op de voet gevolgd. Wanneer er meer duidelijkheid is, wordt u hierover geïnformeerd.

### **Wijzigingen op basis van de nieuwe Huisvestingswet**

De Huisvestingswet 2014 legt nog meer dan de huidige Huisvestingswet de nadruk op het recht van vrijheid van vestiging voor woningzoekenden. Gemeenten, dan wel in de WGR+ gebieden de regio, kunnen hier alleen inbreuk op maken bij onderbouwing van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste en als in een verordening wordt vastgelegd welke maatregelen worden genomen om die ongewenste effecten te bestrijden. Naast deze 'vorm' vereisten zijn er ook inhoudelijk een aantal wijzigingen:

- De mogelijkheden om bindingseisen te stellen worden beperkt. Maximaal 50% van de woningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. De helft daarvan, 25%, mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan de gemeente of een tot die gemeente behorende kern.
- Woonruimteverdelingsregels worden beperkt tot de goedkope huurvoorraad. Er kunnen geen woonruimteverdelingsregels meer worden gesteld voor koopwoningen.
- De Huisvestingswet is geen basis om te sturen op leefbaarheid, de wet Grootstedelijke Problematiek (Rotterdamwet) is hier de basis voor.
- Er mag geen compensatie meer worden gevraagd bij woningonttrekking

### **Effecten op onze regionale afspraken over woonruimteverdeling**

De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat regels over woonruimteverdeling alleen mogen worden vastgelegd in een verordening. Uitgangspunt hierbij is, vanwege de tijdsdruk, zo veel mogelijk de huidige afspraken en regels te volgen. Deze gelden vanaf januari 2013 en werken naar tevredenheid. De Huisvestingswet 2014 maakt echter enkele ingrijpende aanpassingen nodig:

#### *Afschaffen woonduur*

- Op dit moment worden woningen toegewezen op basis van de langste wachttijd. De wachttijd wordt bepaald op basis van woonduur of inschrijfduur. Inschrijfduur wordt opgebouwd door inschrijving op WoningNet. Woonduur wordt opgebouwd door een zelfstandige woning in de Stadsregio Amsterdam of Almere te bewonen. Een actieve inschrijving is pas nodig op het moment dat men wil gaan reageren op het woningaanbod in WoningNet. Omdat woonduur een impliciete vorm van regionale binding bevat en de ruimte hiervoor beperkt wordt, is dit volgordecriterium praktisch niet meer mogelijk. Als hierin de regionale bindingscomponent wordt geschrapt, dan

kunnen woningzoekenden in de hele EU beroep doen op woonduur. Voor de corporaties is niet te controleren of dit terecht geclaimd wordt. Bovendien gaat het beoogde effect, het bevorderen van doorstroming in de regio, voor een groot deel verloren.

Tot dusver hoefde woningzoekenden die een zelfstandige woning in de Stadsregio Amsterdam bewoonden zich dus niet in te schrijven. Dat gaat veranderen. Er wordt gewerkt aan een overgangsregeling. Uitgangspunt hierbij is dat de woonduur van woningzoekenden, die zich binnen een overgangstermijn inschrijven in WoningNet, 1 op 1 wordt omgezet in inschrijfduur. Na een periode van 8 jaar vervallen de rechten op de naar inschrijfduur omgezette woonduur.

#### *Beperken lokale voorrang*

- De mogelijkheid om met voorrang woningen toe te wijzen aan eigen inwoners wordt straks beperkt. Maximaal 50% van het woningaanbod mag met voorrang aan woningzoekenden met regiobinding toegewezen worden, de helft daarvan, 25%, met voorrang aan lokaal ingezetenen. Urgenten, m.u.v. enkele speciale groepen zoals vergunninghouders, tellen ook mee in deze ruimte voor lokale binding. Nu varieert de lokale ruimte per gemeente nog tussen de 20% en 70%. Hoe kleiner de gemeente, hoe meer lokale beleidsruimte.

#### *Regionale urgentieregeling*

- Dat betekent dat vooral in kleine gemeenten straks minder ruimte is om te labelen voor eigen inwoners. Om toch maximaal gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden voor lokale voorrang en meer ruimte te bieden voor urgenten met binding, worden de mogelijkheden voor een regionale urgentieregeling onderzocht. De urgenten tellen dan mee in de regionale binding, in plaats van in de lokale binding, die maximaal 25% is.

#### *Overige wijzigingen*

Er zijn ook nog een aantal 'kleinere' regelingen die onder de nieuwe wet niet meer mogelijk zijn of aangepast moeten worden. Dit zijn vooral regelingen die samenhangen met de volgordecriteria en lokale beleidsruimte. Zo worden de regelingen samenvoegen woonduur, tijdelijk behoud inschrijfduur en woonduur, tijdelijke ophoging lokale beleidsruimte en loten voor doorstromers (op basis van woonduur) afgeschaft. Loten voor iedereen blijft gewoon mogelijk en vormt geen onderdeel van deze discussie.

#### **Effecten op huidige regels over splitsen en onttrekken van woningen**

- Een aantal gemeenten stelt in de huidige regionale huisvestingsverordening regels voor wijzigingen in de woningvoorraad, de zogenaamde vergunningstelsels voor splitsen en onttrekken. Dit mag in de nieuwe wet alleen nog als onderbouwd wordt dat er sprake is van schaarste aan deze woningen en dat regels nodig zijn om de woningvoorraad 'te beschermen'. Er moet een maximum koop- en huurprijsgrens genoemd worden voor de woningvoorraad waarvoor dit geldt. Geïventariseerd wordt of de gemeenten hun huidige beleid m.b.t. splitsen en onttrekken willen voortzetten. Voor de gemeenten die hierover regels willen opnemen wordt een onderbouwing opgesteld.

- In de toekomst mag bij het aanvragen van een vergunning voor onttrekking geen bijdrage ten behoeve van het volkshuisvestingsfonds meer worden gevraagd.

Deze wijzigingen vormen het uitgangspunt bij het opstellen van een beleidsvoorstel voor nieuwe regels over woonruimteverdeling en wijzigingen in de woonruimtevoorraad in de regio, die per 1 juli 2015 in werking moeten treden.

### **Achtergrond**

De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam werken al lange tijd samen op het gebied van toewijzing van sociale huurwoningen, de woonruimteverdeling. Dit uit zich in een gezamenlijk convenant met woningcorporaties in de regio, waarin afspraken over woonruimteverdeling vastgelegd zijn. Het gaat daarbij vooral over volgordebepaling bij het toewijzen van sociale huurwoningen<sup>22</sup> van corporaties en voorrangregelingen die bij de toewijzing toegepast kunnen worden.

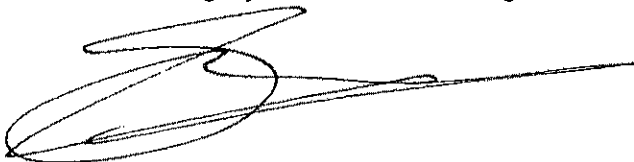
Sinds 2006 is woonruimteverdeling en het stellen van regels over de woonruimtevoorraad een strikt regionale bevoegdheid geworden. Lokale verordeningen werden toen ongeldig. Daarom is er sinds die tijd naast een convenant ook een regionale huisvestingsverordening. Hierin worden regels gesteld in de vorm van voorwaarden voor vergunningverlening. De verordening beschrijft aan welke voorwaarden een woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en aan welke voorwaarden een huiseigenaar moet voldoen om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het onttrekken of splitsen van een woning. Van splitsing is sprake als een gebouw opgesplitst wordt in meerdere appartementsrechten, voor bijvoorbeeld verkoop. Van onttrekken is sprake als de functie als zelfstandige woonruimte verloren gaat, bijvoorbeeld als wordt overgegaan op kamergewijze verhuur van de woning of verhuur voor toeristische doeleinden. Regels over de woonruimtevoorraad kunnen ook betrekking hebben op de duurere segmenten van de woningmarkt.

#### **Meer informatie:**

Indien u meer informatie over de gevolgen van de nieuwe huisvestingswet wilt of een toelichting wenst in uw raad of raadscommissie kunt u contact opnemen met mevrouw S. van der Lelij, [s.vanderlelij@stadsregioamsterdam.nl](mailto:s.vanderlelij@stadsregioamsterdam.nl) of 020-5273717.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Namens het Dagelijks Bestuur Stadsregio Amsterdam



A.J.M. Scholten  
Portefeuillehouder Ruimte en Wonen

<sup>22</sup> Een sociale huurwoning is een huurwoning met een rekenuur tot €699,48, prijspeil 2014.