

2021RGW50

DATUM	8-2-2021
AAN	Commissie RGW
VAN	Rob van Muilekom
DOORKIESNUMMER	3483
ONDERWERP	Voorrangsregeling eigen inwoners gemeenten

---

Geachte leden van de commissie Ruimte, Groen en Water,

Bij een aantal gemeenten speelt het vraagstuk of en op welke manier men bij nieuwbouw en toewijzing sociale huurwoningen voorrang kan verlenen aan de eigen inwoners. Ook in de commissie RGW van 25 november jl. is hierover gesproken bij de behandeling van het Statenvoorstel 'definitief vastleggen IGP-reserve voor Langs Eem en Spoor/Kop van Isselt'. De CDA-fractie vroeg toen in hoeverre toegankelijkheid voor bewoners uit de omgeving richting betaalbare woningen benadrukt kon worden in deze casus. De vraag naar voorrangsregels voor eigen inwoners speelt inderdaad vooral binnen het betaalbare segment, omdat men de eigen inwoners de mogelijkheid wil bieden om in de eigen gemeente te blijven wonen/ door te laten stromen. In dit memo schets ik graag de mogelijkheden binnen de huidige regelgeving en de rol van de provincie hierbij.

#### *Huisvestingwet 2014*

In sommige delen van Nederland zijn er in verhouding tot de vraag weinig (goedkope) huurwoningen beschikbaar. Dit kan nadelige effecten hebben voor woningzoekenden, waardoor sommige woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een woning. Daarom is op 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 in werking getreden (gewijzigd in 2019). Met de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad.

Uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging: dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen beperken als er zwaarwegende redenen zijn. De Huisvestingswet zegt het zo: *toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'*. Iedere gemeente is vrij in zijn onderzoek om deze schaarste aan te tonen. Hiervoor zijn geen harde vereisten, maar het moet wel stand kunnen houden ingeval van een administratieve procedure (bezwaar/beroep).

Als gemeenten toewijzingsregels voor huurwoningen (ook voor middenhuurwoningen) willen hanteren, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Deze verordening geldt voor 4 jaar. Gemeenten moeten goed onderbouwen waarom de regels nodig zijn. Ze moeten aantonen dat er schaarste is die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden. Gemeenten bepalen zelf voor welk deel van de huurwoningen zij toewijzingsregels stellen (zowel van woningcorporatie als particulier). Voor deze huurwoningen is een huisvestingsvergunning vereist. Dit is een vergunning om in een huurwoning te mogen wonen.

Regels voor woonruimteverdeling gelden alleen voor huurwoningen (met uitzondering van de Waddeneilanden). Door de Huisvestingswet mogen gemeenten ook regels stellen voor de woningvoorraad. Deze regels gelden voor huur- en koopwoningen:

- onttrekking van woonruimte (door er bijvoorbeeld een kantoor van te maken);
- samenvoeging van woonruimten;
- omzetting van zelfstandige woonruimten naar onzelfstandige woonruimten (waarbij sommige functies zoals badkamer en keuken worden gedeeld);
- verbouwing van 1 woonruimte tot 2 of meer woonruimten;
- splitsing van woonruimten.

### *Geeft de Huisvestingswet voorrang aan mensen uit de eigen omgeving?*

Ja, maar alleen in heel specifieke situaties. De wet onderscheidt drie soorten schaarste:

- schaarste aan goedkope/ middenhuurwoningen in het algemeen.
- schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen – bijvoorbeeld voor ouderen en gehandicapten.
- schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

In de Huisvestingswet is het nog steeds mogelijk om voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan een gemeente. Een gemeente kan met huisvestingsvergunningen in 50% van de gevallen waar sprake is van schaarste voorrang geven aan mensen met binding aan de regio. De helft van dat percentage mag met voorrang gaan naar lokale woningzoekenden. O.a. gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes en Woudenberg hebben dit opgenomen in hun huisvestingsverordening. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld met een corporatie starterswoningen realiseren en die bij voorrang aan starters uit de gemeente verhuren. Of huurwoningen voor ouderen realiseren en deze eerst aan ouderen uit de eigen gemeente aanbieden.

### *Koopwoningen*

Gemeenten mogen wettelijk gezien geen voorrang geven aan eigen inwoners. Wat wél mag, is de projectontwikkelaar (die koopwoningen bouwt en verkoopt) vragen of die woningen aan 'eigen inwoners' wil verkopen. Over het algemeen heeft een projectontwikkelaar hier geen moeite mee. Vooral niet omdat er vaak een termijn gekoppeld is aan de voorrangregeling. Daarna mogen de woningen aan iedereen verkocht worden.

Sommige gemeenten proberen in deze tijd van schaarste op de woningmarkt toch te zoeken naar oplossingen om 'eigen inwoners' voorrang te geven bij nieuwbouwprojecten. O.a. gemeente Utrechtse Heuvelrug en Leusden.

### *Rol provincie*

De provincie heeft geen specifieke wettelijke bevoegdheden meer op het gebied van de Woonruimteverdeling. De bevoegdheden zijn gelegd bij de gemeenten.

### **Conclusie**

- Het uitgangspunt van de wetgever is vrijheid van vestiging. Dit onderschrijven wij als provincie ook. Dit is nodig om de woningmarkt zo goed mogelijk te laten functioneren en woningzoekenden de vrijheid te geven om te kunnen gaan wonen waar zij graag zouden willen wonen.
- Geen specifieke wettelijke bevoegdheden op het gebied van de Woonruimtedeling voor de provincie.
- Gemeenten kunnen een huisvestingsverordening opstellen indien zij hebben aangetoond dat er schaarste aanwezig is die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden.
- Toewijzen aan eigen inwoners:
  - Voor de huursector (ook middenhuur) kan het wel op basis van een huisvestingsverordening
    - Max 50% met regionale binding en de helft van dat percentage mag gebruikt worden voor lokale binding (eigen inwoners eerst).
  - Voor de koopsector kan het formeel niet. Informeel vragen gemeenten vaak aan de ontwikkelaar om een percentage aan lokale inwoners eerst aan te bieden/ toe te kennen.