



Beleidsvoorstel

## **Actualisatie regels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad**

*Concept 13 november 2014*

## 1. Inleiding

Uit analyse van de woningmarkt blijkt dat er tussen de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam een grote samenhang is qua verhuisdynamiek. Dit geldt voor alle segmenten van de woningmarkt. In eerste instantie zoeken veel huishoudens vaak lokaal een woning. Maar niet in elke gemeente kan een woningzoekende op het gewenste moment het juiste aanbod voor een geschikte prijs vinden. Een verhuizing naar een buurgemeente biedt dan uitkomst. Dit komt dan ook vaak voor. Daarnaast is de verhuisdynamiek in de regio te typeren als een 'roltrap'. Verhuizing tussen gemeenten vindt vaak plaats als jongeren in het stedelijk gebied een starterswoning betrekken en huishoudens in de gezins(vormende) fase weer verhuizen naar een eengezinswoning in rustigere woonmilieus.

Om in het sociale huursegment<sup>1</sup> zo veel mogelijk woningzoekenden de mogelijkheid te bieden een passende woning te vinden werken gemeenten en corporaties sinds 1994 samen op het gebied van woonruimteverdeling in de Stadsregio Amsterdam. Sinds 2002 wordt het aanbod regionaal inzichtelijk gemaakt via WoningNet. Doelstelling van de gemeenten en corporaties is te zorgen voor een transparante en rechtvaardige verdeling van de schaarse beschikbare sociale huurwoningen. Daarnaast werken corporaties en gemeenten ook samen aan afspraken over de betaalbare voorraad, vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst betaalbare voorraad'. Doel van deze afspraken is te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep die ervan afhankelijk is en te zorgen voor evenwichtige spreiding van deze woningen over de regio.

De druk op de woningmarkt in de Stadsregio Amsterdam is groot. Voor de sociale huursector gelden lange wachttijden. Om te zorgen dat de schaarse goedkope woningen terecht komen bij de mensen die hier van afhankelijk zijn, hebben gemeenten en corporaties regels opgesteld voor de woonruimteverdeling. Deze regels bepalen wie als eerste aan de beurt komt voor een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam. De huidige regels over woonruimteverdeling zijn vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013.

De Stadsregio Amsterdam is een zogenaamde plusregio. Sinds 2006 hebben de plusregio's de bevoegdheid om regels op te stellen op basis van de Huisvestingswet. Deze regionale bevoegdheid komt in plaats van de lokale bevoegdheid om regels op te stellen in de gemeenten die in zo'n plusregio gelegen zijn. Naast afspraken over volgorde en voorrang bij woonruimteverdeling geldt er daarom op dit moment ook de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013. In deze verordening is geregeld aan welke voorwaarden woningzoekenden moeten voldoen om een woning te betrekken. Ook zijn er regels vastgelegd om de samenstelling van de woningvoorraad te beschermen. Vastgelegd is aan welke voorwaarde huiseigenaren moeten voldoen om een woning te kunnen onttrekken of splitsen. Bij onttrekken gaat het bijvoorbeeld om ombouwen van woningen voor kamergewijze verhuur of verandering naar hotel. Bij splitsing gaat het om splitsing van gebouwen in appartementsrechten, waarna woningen afzonderlijk verkocht worden.

### **Huisvestingswet 2014: aanpassing huidige afspraken nodig**

Per 1 januari 2015 wordt de Huisvestingswet 2014 van kracht. Na een overgangperiode van een half jaar vervallen alle regels op basis van de huidige Huisvestingswet. Als de gemeenten in de regio nog willen sturen op woonruimteverdeling, moeten voor 1 juli 2015

---

<sup>1</sup> Een sociale huurwoning is een huurwoning met een rekenhuur tot €699,48, prijspeil 2014.

nieuwe regels op basis van de Huisvestingswet 2014 vastgelegd zijn in een nieuwe regionale huisvestingsverordening<sup>2</sup>.

De Huisvestingswet 2014 heeft als uitgangspunt dat vrijheid van vestiging geldt voor woningzoekenden. De ruimte om voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding wordt beperkt. Ook het deel van de woningvoorraad waarvoor die regels mag gelden wordt beperkt. Zo kunnen bijvoorbeeld geen woonruimteverdeelregels meer worden opgenomen voor koopwoningen en moet voor het stellen van regels voor woonruimteverdeling onderbouwd worden dat schaarste aan sociale huurwoningen in het gebied waarin de regels gelden leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Regels voor wijziging in de woonruimtevoorraad (splitsen/ onttrekken) kunnen voor zowel koop- als huurwoningen gelden. Ook hier geldt weer dat wel eerst onderbouwd moet worden dat er sprake is van schaarste aan woningen. Tot slot is in de Huisvestingswet 2014 geregeld dat alleen nog regels over woonruimteverdeling en wijziging in de woningvoorraad opgenomen kunnen worden in een verordening. Gezamenlijke afspraken in een convenant met corporaties over woonruimteverdeling mogen niet meer.

#### **Wijzigingen Huisvestingswet**

- Regels over woonruimteverdeling en wijziging in de woningvoorraad kunnen alleen worden opgenomen in een huisvestingsverordening.
- Voorwaarde voor een huisvestingsverordening is onderbouwing van de schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten daarvan.
- De mogelijkheid tot het stellen van bindingseisen in een gemeente wordt beperkt tot maximaal 50% aan inwoners met binding aan de regionale woningmarkt en ten hoogste de helft daarvan, 25% met binding aan de gemeente.
- Regels over woonruimteverdeling hebben alleen betrekking op huurwoningen. Regels over verdeling van koopwoningen mogen niet meer. Ook regels voor woonwagens die niet verhuurd worden zijn niet meer toegestaan.
- Regels over wijzigingen in de woningvoorraad kunnen wel betrekking hebben op de koopvoorraad, mits onderbouwd.
- Via de huisvestingsverordening kan niet gestuurd worden op leefbaarheid bij woningtoewijzing. Dit kan alleen nog via de wet 'Grootstedelijke problematiek'.
- Bij het aanvragen van vergunningen voor onttrekking kan geen financiële compensatie ten behoeve van het Volkshuisvestingsfonds meer gevraagd worden.

De Huisvestingswet 2014 leidt ertoe dat het Regionaal Convenant Woonruimteverdeling 2013 en de Regionale Huisvestingsverordening 2013 aangepast moeten worden. In samenspraak met corporaties en vertegenwoordiging van huurdersverenigingen is een beleidsvoorstel opgesteld voor nieuwe regels over woonruimteverdeling en wijzigingen in de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam, op basis van de Huisvestingswet 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige regels over woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad zo veel mogelijk gehandhaafd blijven. Tot dusver werken deze namelijk naar tevredenheid.

In paragraaf 2 wordt ingegaan op het voorstel voor nieuwe regels over woonruimteverdeling op basis van de nieuwe Huisvestingswet. De regels voor woonruimteverdeling zijn

---

<sup>2</sup> Op dit moment is niet duidelijk of de plusstatus per 1 januari 2015 opgeheven wordt. Als dat het geval is treedt een overgangstermijn van een jaar in werking, waarin verschillende scenario's voor uitwerking besproken kunnen worden.

momenteel hoofdzakelijk vastgelegd in het regionaal convenant woonruimteverdeling met de corporaties.

In paragraaf 3 wordt ingegaan op het voorstel voor nieuwe regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad, als basis voor het vergunningstelsel voor splitsen en onttrekken. Deze regels zijn, net als regels voor de huisvestingsvergunning, vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.

Tot slot zal in paragraaf 4 aandacht besteed worden aan het vervolgtraject en de manier waarop communicatie met de woningzoekenden georganiseerd zal worden.

## **2. Actualisering regels woonruimteverdeling**

In 2.1 wordt een kort overzicht gegeven van de huidige afspraken en regels voor woningzoekenden. In 2.2 wordt een voorstel gedaan voor wijzigingen in de huidige afspraken op basis van de Huisvestingswet 2014. In 2.3. wordt ingegaan op de regels over woonruimteverdeling voor particuliere huurwoningen. Deze paragraaf brengt de hoofdlijnen van de huidige afspraken en wijzigingen daarin. In bijlage 1 is een compleet overzicht opgenomen van welke regels aangepast zijn ten opzichte van de huidige afspraken en welke regels uit het convenant 2013 vervallen bij de actualisering.

### **2.1 Hoe werkt het nu?**

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam kunnen zich inschrijven op WoningNet Stadsregio Amsterdam. Met deze inschrijving kan de woningzoekende vervolgens zelf zoeken op WoningNet. In bijzondere gevallen zal de woningzoekende niet zelf zoeken, maar wordt direct bemiddeld door de woningcorporatie. Dit is bijvoorbeeld het geval als de woningzoekende in een noodsituatie verkeerd, of behoort tot een kwetsbare groep.

#### **2.1.1 Inschrijfduur en woonduur**

Voor 'gewone' woningzoekenden geldt dat de woning wordt toegekend op basis van de langste wachttijd. De langste wachttijd wordt bepaald door inschrijfduur, de datum dat de woningzoekende zich heeft ingeschreven op woningnet, of woonduur. Woonduur wordt opgebouwd door het bewonen van een zelfstandige woning (huur of koop) in de Stadsregio Amsterdam of Almere. Inwoners die al lang in de regio wonen, wordt het zo makkelijker gemaakt op te verhuizen. Het grote voordeel van dit systeem is dat het aantal verhuizingen en dus het aantal mensen dat naar tevredenheid kan wonen, groter wordt.

#### **2.2.2 Loten**

Vanaf april 2013 wordt 15% van het woningaanbod verloot onder woningzoekenden. Doel van het loten is ook een kans te bieden aan woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een woning, maar gezien hun inschrijfduur of woonduur daar in het reguliere circuit (bijna) geen kans op maken. Bij invoering is afgesproken het loten in te voeren voor een periode van twee jaar en daarna te evalueren. Op basis van de evaluatie wordt besloten of loten voortgezet wordt. Rond de zomer wordt gestart met de evaluatie van het loten. Daarmee maakt dit geen deel uit van de huidige herziening.

#### **2.2.3 Voorrangsregelingen voor woningzoekenden**

Naast de volgordebepaling op inschrijfduur en woonduur voor gewone woningzoekenden zijn er nog een aantal groepen woningzoekenden die voorrang krijgen bij toewijzing van een woning. Het gaat om een aantal soorten voorrang:

1. Huishoudens in een noodsituatie krijgen voorrang op andere woningzoekenden
2. Doelgroepen krijgen voorrang in 'gelabelde' woningen
3. Lokale voorrang

##### **1. Voorrang voor huishoudens in een noodsituatie**

Er zijn omstandigheden, waardoor een huishouden acuut een nieuwe woning nodig heeft. Denk bijvoorbeeld aan brand, overstroming, maar ook huishoudens die moeten omzien naar een nieuwe woning door stadsvernieuwing of sociaal-medische omstandigheden. Deze woningzoekenden krijgen een urgentie-status waarmee zij met voorrang op andere woningzoekenden naar een woning kunnen zoeken, of zij worden door de corporatie direct bemiddeld.

##### **2. Voorrang voor doelgroepen in woningen met regionale labels**

Op basis van het convenant hebben corporaties in overleg met de gemeenten de mogelijkheid om woningen te labelen voor speciale doelgroepen. Daarbij gaat het dan om

woningen die speciaal geschikt zijn voor die doelgroep. Iemand uit de doelgroep krijgt dan voorrang op andere woningzoekenden in zo'n gelabelde woning. Het gaat om de volgende groepen:

- Jongeren t/m 25 jaar
- Studenten
- Ouderen (55+)
- Aangepaste woningen
- Gezinnen, met voorrang voor grote gezinnen

### 3. Lokale beleidsruimte

Naast de regels die regionaal gelden voor woonruimteverdeling heeft elke gemeente mogelijkheden om in te spelen op de eigen woningmarktstandigheden, die verschillen per gemeente. Deze ruimte kan gebruikt worden voor voorrang voor eigen inwoners, maar ook voorrang voor bepaalde beroepsgroepen of andere voorrangregelingen die niet zijn opgenomen in het regionale convenant. De lokale beleidsruimte verschilt per gemeente, afhankelijk van de omvang. Amsterdam, de grootste gemeente, heeft ruimte om 20% van het aanbod te verdelen via lokaal maatwerk. De kleinste gemeenten in de regio kunnen 70% van het woningaanbod toewijzen via lokaal maatwerk. In bijlage 2 is een schema opgenomen met het overzicht van de huidige lokale beleidsruimte per gemeente.

Naast deze hoofdregels zijn er nog een aantal bijbehorende regelingen, die bedoeld zijn om de doorstroming te bevorderen of in bijzondere situaties afwijkingen van de regels mogelijk maken, om zo een betere werking van de woonruimteverdeling te bevorderen.

## **2.2 Wijzigingen op basis van de Huisvestingswet 2014**

Alhoewel het uitgangspunt bij de actualisering is dat de huidige afspraken zoveel mogelijk gehandhaafd blijven, verandert er toch een aantal belangrijke zaken.

In de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat regels over woonruimteverdeling alleen nog kunnen worden vastgelegd in een huisvestingsverordening. Voorheen waren afspraken over woonruimteverdelingsregels voor sociale huurwoningen van corporaties vastgelegd in een convenant. De afspraken uit het convenant zullen daarom voor zover mogelijk worden overgezet in een verordening. Dat betekent dat voor alle woningen waar regels voor gelden voortaan ook huisvestingsvergunningen moeten worden afgegeven. Om ten opzichte van de huidige situatie de administratieve last voor gemeenten te beperken wordt onderzocht welke mogelijkheden voor mandatering van vergunningverlening aan corporaties er zijn. Het gaat dan natuurlijk wel alleen om huisvestingsvergunningen voor die woningen die ook daadwerkelijk door de corporatie worden verhuurd.

### **2.2.1 Onderbouwen van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste**

Een regio of gemeente mag alleen regels over woonruimteverdeling in de verordening opnemen als er ook daadwerkelijk is aangetoond dat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio en dat als gevolg van die schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op treden. De druk op de sociale huurvoorraad is groot in de Stadsregio Amsterdam. Het aantal actief woningzoekenden is 69.168 in 2013, het aantal verhuringen 9.880. Gemiddeld reageren per aangeboden woning 158 woningzoekenden. De gemiddelde inschrijfduur die nodig is om aan een woning te komen is 8,1 jaar. Er is zorg over verdringing van bepaalde groepen (kwetsbare) woningzoekenden. Dan kan het gaan om woningzoekenden met een specifieke zorgvraag, die bijvoorbeeld dicht in de buurt voorzieningen nodig hebben, of grote gezinnen, die graag in een ruimere woning willen wonen. Het kan ook gaan om de wens van gemeenten om woningzoekenden uit de eigen gemeente kans te bieden op de lokale woningmarkt. Uit de onderbouwing die is opgesteld als basis voor de nieuwe huisvestingsverordening blijkt dat er sprake is van schaarste en verdringingseffecten in de gehele sociale woningen voorraad in de Stadsregio Amsterdam. De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam kiezen er daarom voor

woonruimteverdelingsregels op te nemen voor alle sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen uit de particuliere sociale huurvoorraad in enkele gemeenten. De onderbouwing is als aparte bijlage meegezonden. Naast deze 'vorm' vereisten uit de Huisvestingswet 2014 verandert er inhoudelijk ook een aantal belangrijke zaken:

### **2.2.2 Afschaffen woonduur**

In de Huisvestingswet 2014 is vastgelegd dat maximaal 50% van het woningaanbod in een gemeente mag worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. Deze ruimte zal voor een groot deel gevuld worden met urgenten. Daarnaast zullen gemeenten ook in de toekomst woningen met voorrang aan eigen inwoners willen toewijzen. Omdat woonduur een impliciete vorm van regionale binding bevat en de ruimte hiervoor beperkt wordt, is dit volgordecriterium in de nieuwe situatie 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.

### **Alleen nog inschrijfduur en loten als volgordecriteria**

Vanaf 1 juli 2015 worden sociale huurwoningen van corporaties in de Stadsregio Amsterdam daarom alleen nog toegewezen op basis van inschrijfduur en wordt 15% van het woningaanbod verloot. Woonduur wordt afgeschaft als volgordecriterium. Tot nu toe is potentiële woningzoekenden met een zelfstandige woning verzekerd dat ze zich pas hoeven in te schrijven wanneer ze daadwerkelijk het voornemen hebben om te verhuizen. Dat gaat veranderen. Om te zorgen dat de mensen die nu woonduur hebben opgebouwd niet in 1 keer hun opgebouwde rechten verliezen, wordt een overgangsregeling van kracht. Om de opgebouwde rechten van woningzoekenden niet te veel aan te tasten en om de doorstroming in de sociale huurwoningvoorraad op peil te houden<sup>3</sup> is gekozen voor een ruimte overgangsregeling.

### **Overgangsregeling**

- Alle woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam en Almere die recht hebben op woonduur kunnen zich tot 1 juli 2015 aanmelden bij WoningNet.
- De opgebouwde woonduur wordt dan 1 op 1 omgezet in inschrijfduur. Die omgezette woonduur wordt opgeteld bij de inschrijfduur die opgebouwd wordt vanaf het moment dat de woningzoekende zich heeft aangemeld bij WoningNet.
- De omgezette woonduur blijft vanaf 1 juli 2015 nog 15 jaar inzetbaar. Daarna, op 1 januari 2030, vervalt de omgezette woonduur en kunnen woningzoekenden alleen nog reageren met inschrijfduur, die opgebouwd is door inschrijving in het systeem. Omdat alle voormalige doorstromers die zich hebben aangemeld voor de overgangsregeling op dat moment al 15 jaar inschrijfduur hebben opgebouwd, wordt verwacht dat zij met die inschrijfduur desgewenst een volgende verhuisstap kunnen maken. De termijn van 15 jaar sluit aan bij de vaakst voorkomende woonduur bij verhuizing van doorstromers op dit moment.
- Pas bij toewijzing wordt gecontroleerd of de naar inschrijfduur omgezette woonduur terecht geclaimd wordt. Ook in de huidige situatie is het zo dat je als woningzoekende alleen gebruik kunt maken van woonduur als je tussentijds niet verhuisd bent.

Ook met woonduur samenhangende regelingen zullen worden geschrapt. Het gaat om de regeling samenvoegen woonduur, tijdelijk behoud woonduur en tijdelijk behoud inschrijfduur. In de praktijk werden deze regelingen erg weinig gebruikt. Woningzoekenden krijgen tot 1 juli 2015 om deze regelingen alsnog in te zetten. Loten blijft bestaan, maar het onderdeel loten voor doorstromers komt per 1 juli 2015 te vervallen.

---

<sup>3</sup> Uit onderzoek van Rigo (2012), 'Effecten nieuwe Amsterdamse woonruimverdeling' blijkt dat woonduur de beste manier is om doorstroming te bevorderen. Bij het afschaffen is de doorstroming gebaat bij een overgangsregeling die de opgebouwde rechten van potentiële doorstromers zo min mogelijk aantast.

### **2.2.3 Beperken lokale voorrang**

De mogelijkheid voor gemeenten om met voorrang woningen toe te wijzen aan eigen inwoners wordt beperkt in de Huisvestingswet 2014. Maximaal 50% van het woningaanbod in een gemeente 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, uitstroom uit blijf- van-mijn-lijf-huizen en mantelzorgers, tellen ook mee in deze ruimte voor lokale binding.

Voor gemeenten is het van belang om zoveel mogelijk lokale beleidsruimte te kunnen handhaven om lokaal maatwerk toe te kunnen passen. Dit principe is alleen mogelijk indien ook een regionale urgentie wordt ontwikkeld, waardoor urgenten zoveel mogelijk in de regionale ruimte vallen en de lokale ruimte beschikbaar wordt gemaakt voor andere voorrangskandidaten met lokale binding.

De reden hiervan ligt niet alleen in de vergroting van de ruimte van 25% naar 50%, maar ook in de verwachting op basis van eerdere<sup>4</sup> cijfers dat veruit de meeste mensen lokaal zullen verhuizen, juist mensen die meer aangewezen zijn op een sociaal netwerk. Daarnaast kan door de hieronder voorgestelde toepassing van de regionale urgentie een gemeente zelf de invulling van de ruimte monitoren, omdat de urgente zich bij de gemeente moet melden indien hij/zij daar met voorrang wil wonen.

### **2.2.4 Regionale urgentieregeling**

De aanvraag en toekenning van de regionale urgentie vindt lokaal plaats. De gemeente waar de aanvrager staat ingeschreven kan de situatie het beste beoordelen. De aanvrager moet minstens twee jaar in die gemeente staan ingeschreven om 'shoppen' te voorkomen.

Het aanbieden van een regionale urgentie onder de regionale ruimte veronderstelt uniforme regels, verordeningsgronden en toepassing. Dit komt de rechtvaardigheid en het rechtsbeginsel naar de burgers toe ten goede. Daarnaast geeft een hardheidsclausule aan gemeenten de mogelijkheid om waar zij dat noodzakelijk achten maatwerk te leveren voor mensen die ongewenst geen urgentie zouden kunnen krijgen. De urgentieverleningen die hiermee worden verleend vallen onder de lokale ruimte.

Indien de urgente zich in een andere dan de eigen gemeente wil vestigen kan hij/zij zich met de urgentieverklaring slechts in één gemeente melden. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. De reden hiervoor is oorspronkelijk technisch van aard doordat een ander systeem grote aanpassingen in WoningNet zou vergen, maar heeft een instrumenteel nevenvoordeel omdat hiermee door de gemeente beter gemonitord en gestuurd kan worden.

Mocht de gemeente namelijk al in de eerste maand voorzien dat de 25% regionale ruimte te snel wordt benut kan zij hierop afremmen. Een plafond, anders dan de 25%, is zelfs als deze gewenst zou zijn, dan ook niet nodig.

De boven beschreven elementen leiden tot een principe van uniformiteit, met mogelijk maatwerk indien een gemeente dit van belang acht, en een drempel welke zowel inzicht als stuurbaarheid geeft.

Dit heeft tot gevolg dat iedere gemeente haar eigen toewijzingsstelsel (WoningNet of directe bemiddeling) kan behouden. Indien een urgente zich in een andere gemeente wil vestigen, wordt tussen de gemeenten voor een 'warme overdracht'<sup>5</sup> zorg gedragen.

---

<sup>4</sup> Onder andere de verhuisstromen uit de rapportage wrv en de aantallen SV kandidaten die, hoewel al regionaal mogelijk, ook daadwerkelijk regionaal verhuizen

<sup>5</sup> Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente waar de persoon vandaan komt de nodige achtergrondinformatie verstrekt aan de ontvangende gemeente, zodat deze de persoon beter kan plaatsen.



Gezien de aard van de toekenning is snelheid geboden. Hiervoor wordt een maximale termijn van zes maanden opgenomen, enerzijds om zelf te zoeken in WoningNet, anderzijds om direct bemiddeld te worden in de gemeenten waar dat het toewijzingssysteem is. In uitzonderingsgevallen kan de termijn worden verlengd.

De huisvestingsverordening is wettelijk voor vier jaar en kan tussentijds worden aangepast mocht dat nodig zijn. Monitoring is van belang om bij te houden of de verordening en toepassing tot de gewenste effecten leiden. Voorgesteld wordt om regionaal jaarlijks te monitoren. De gemeenten kunnen door de eigen gegevens in toekenning en toewijzing vaker monitoren. Jaarlijks worden de verslagen van de klachtencommissies en/of procedures van beroep en bezwaar vergeleken, als indicator voor verschil in toepassing van de regionale urgentie.

In het kort:

- Alle urgentiegronden staan in de regionale verordening.
- Maar: de regionale verordening maakt onderscheid tussen regionale urgentiegronden en lokale urgentiegronden.
- De urgentieregeling wordt op lokaal niveau uitgevoerd.
- Voor de regionale urgentiegronden bestaat regionaal beleid en ligt de lat om voor een urgentie in aanmerking te komen, regionaal overal even hoog (uniformiteit).
- De lokale urgentiegronden worden lokaal beleidsmatig ingevuld. De lat ligt daar dus niet even hoog. Het kan zelfs zo zijn dat niet alle gemeenten dezelfde soort lokale urgentiegronden hebben.
- Afwijkingen van de regionale gronden kunnen worden toegepast met een hardheidsclausule en vallen dan onder de lokale ruimte.
- Alleen de regionale urgentieverklaring heeft regionale werking (voorrang) en komt dus ten laste van de regionale ruimte.
- De lokale urgentieverklaring heeft alleen lokale werking (voorrang) en komt dus ten laste van de lokale ruimte.
- Gemeenten kunnen niet geconfronteerd worden met een door een andere gemeente verleende urgentieverklaring voor een geval waarin zij zelf geen urgentie verleend zouden hebben.

### **Regeling uitwisseling stadsvernieuwingsurgenten**

Voor stadsvernieuwingskandidaten bestaat in het huidige convenant woonruimteverdeling een aparte afspraak. De zes regiogemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Amstelveen, Purmerend Zaanstad en Uithoorn hebben de afspraak gemaakt desgewenst elkaars stadsvernieuwingskandidaten met voorrang te huisvesten, tot een bepaald maximum. Deze regeling blijft gehandhaafd, naast de regionale urgentieregeling.

#### **2.2.4. Mantelzorgers en mantelzorgontvangers**

De regionale urgentieregeling is gebaseerd op de urgentiegronden die ook in de huidige regels zijn opgenomen. De Huisvestingswet 2014 stelt dat als een urgentieregeling wordt gemaakt, mantelzorgers daar in elk geval onder vallen. Mantelzorgers en mantelzorgontvangers worden daarom als nieuwe urgentie categorie aan de huisvestingsverordening toegevoegd.

#### **2.2.5 Labels voor doelgroepen**

De huidige labels uit het convenant woonruimteverdeling worden overgenomen in de verordening. Daarbij wordt in de verordening niet vooraf dwingend beschreven welke woningen gelabeld worden maar zullen de corporaties in de werkpraktijk en in overleg met de gemeenten op basis van de behoefte en de lokale woningmarktomstandigheden woningen die daartoe geschikt zijn labelen voor doelgroepen.

Wijziging ten opzichte van de huidige situatie is dat de mogelijkheid voor een extra label wordt opgenomen om te sturen op een betere match tussen huur en inkomen. Zo kunnen goedkope woningen, tot de aftoppingsgrens met voorrang gereserveerd worden voor lage inkomens en woningen boven de aftoppingsgrens met voorrang verhuurd worden aan huishoudens die een hoger inkomen hebben, met als randvoorwaarde dat dat huishouden wel in aanmerking komt voor sociale huur.

### **2.2.6 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) gestopt. Loten voor iedereen blijft gewoon mogelijk en vormt geen onderdeel van deze discussie.

### **2.3 Intentieovereenkomst betaalbare voorraad**

In het convenant woonruimteverdeling 2013 is vastgelegd dat gemeenten en woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam naast afspraken over de woonruimteverdeling ook afspraken over de betaalbare voorraad maken. Dit is belangrijk om de doorstroming vanuit de sociale sector te stimuleren en te zorgen voor een evenwichtige spreiding over de regio. Doel van de afspraken is een efficiënte en effectieve benutting van de voorraad en te zorgen dat huishoudens met een laag inkomen overal in de regio terecht kunnen. De intentieovereenkomst betaalbare voorraad op basis van het Convenant Woonruimteverdeling 2013 blijft van kracht en zal door gemeenten en corporaties gezamenlijk verder uitgewerkt worden.

### **2.4 Regels over woonruimteverdeling voor particuliere sociale huurwoningen**

Bovenstaande regels en wijzigingen gelden voor de sociale huurwoningen van corporaties in de Stadsregio Amsterdam. Er zijn echter ook particuliere huiseigenaren die sociale huurwoningen verhuren. Voor hen golden de regels uit het convenant niet, maar waren in de verordening wel een aantal regels opgenomen, ook vanuit het oogpunt van schaarste. Zo is geregeld dat sociale huurwoningen van particulieren verhuurd moeten worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal €43.000 en geldt er in een aantal gemeenten een woonbezettingnorm, om te zorgen dat grote woningen ook terecht komen bij grote huishoudens. Voor de particuliere huurwoningen en verhuurders veranderd er weinig ten opzichte van de huidige situatie, alhoewel nu ook in de gemeente Haarlemmermeer woonruimteverdelingsregels zullen gaan gelden bij verhuur van particuliere huurwoningen in het sociale segment.

Nader onderzocht wordt of het meerwaarde heeft regels over woonruimteverdeling, die nu gelden voor corporaties, ook voor grotere particuliere verhuurders te laten gelden.

## **3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

De Huisvestingswet heeft, alhoewel beperkter, ook effect voor de regels die zijn vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 over wijzigingen in de woningvoorraad. Ook hiervoor geldt het uitgangspunt dat de huidige regels uit de verordening zoveel mogelijk zullen worden overgenomen in een nieuwe verordening.

### **3.1 Onderbouwing schaarste als basis voor regels over wijziging in de woningvoorraad.**

Voorwaarde voor het sturen op wijzigingen in de woningvoorraad, zoals splitsen en onttrekken is dat onderbouwd wordt voor welke delen van de woningvoorraad er sprake is van schaarste en waar het dus nodig is de woningvoorraad te beschermen. In de bijlage is de onderbouwing hiervoor opgenomen. Belangrijke wijziging ten opzichte van de

huisvestingsverordening 2013 is dat in bijna alle gemeenten een onttrekkingsvergunning gehandhaafd blijft, maar dat dit vooral geldt in het sociale segment. Alleen in (delen van) Amsterdam en Landsmeer zal ook een onttrekkingsvergunning in het vrije sector deel (huur en koop) van de woningmarkt gaan gelden. Alleen in Amstelveen (sociale voorraad) en Amsterdam blijft de splitsingsvergunning gehandhaafd. Op basis van de onderbouwing wordt een verdere uitwerking gemaakt waarin ook het werkingsgebied van de onttrekkings- en splitsingsvergunning in genoemde gemeenten wordt aangegeven. Belanghebbenden worden hierbij betrokken. De onderbouwing van schaarste in de woningvoorraad is als aparte bijlage opgenomen. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van het vergunningstelsel zoals dat gaat gelden.

### **3.2 Geen bijdrage meer tbv volkshuisvestingsfonds**

In de toekomst mag bij het aanvragen van een vergunning voor onttrekking geen bijdrage ten behoeve van het volkshuisvestingsfonds meer worden gevraagd. Dit wordt aangepast in de nieuwe verordening.

## **4. Vervolg**

Dit beleidsvoorstel wordt ter inspraak voorgelegd aan de gemeenten, woningcorporaties en belangenorganisaties, zoals huurdersverenigingen en verhuurdersverenigingen in de regio en aan de woonbond. De inspraaktermijn loopt van 21 november 2014 tot en met 20 januari 2015.

Op basis van de ingekomen inspraakreactie wordt een Nota van Beantwoording opgesteld die samen met het definitieve beleidsvoorstel ter vaststelling wordt aangeboden aan de Regioraad van maart 2015. Na vaststelling van het beleidsvoorstel worden de afspraken vastgelegd in een nieuwe verordening die ter vaststelling wordt aangeboden aan de Regioraad in juni en per 1 juli 2015 in werking treedt.

Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het verwerken van de aanpassingen in WoningNet. De Huisvestingswet maakt ingrijpende wijzigingen nodig en dit heeft forse technische implicaties. De belangrijkste wijzigingen zijn per 1 juli 2015 zichtbaar in WoningNet. Het is echter niet mogelijk alle aanpassingen verwerkt te hebben. In het beleidsvoorstel is bijvoorbeeld al genoemd dat de regionale urgentieregeling nog niet wordt opgenomen in WoningNet. Dit is een uitwerking die op een later moment kan plaatsvinden.

Na het vaststellen van het beleidsvoorstel in maart zullen ook de verschillende corporatie en gemeentemedewerkers op de hoogte worden gesteld van de nieuwe werkwijze en zal dit in de werkprotocollen worden opgenomen. Ook is een communicatiestrategie opgesteld om potentiële woningzoekenden erop te wijzen dat woonduur per 1 juli 2015 afgeschaft wordt en dat zij tot 1 juli 2015 zich kunnen inschrijven voor de overgangsregeling omzetten woonduur naar inschrijfduur.

## Bijlage 1: Overzicht wijzigingen regels woonruimteverdeling

	Nu	Per 1 juli 2015
<b>Volgordecriteria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschrijfduur</li> <li>• Woonduur</li> <li>• 15% van het aanbod wordt verloot. Loten bestaat uit 2 onderdelen (loten voor iedereen en loten voor doorstromers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inschrijfduur</li> <li>• Woonduur wordt afgeschaft.</li> <li>• Loten voor iedereen (ca 15%)</li> </ul>
<b>Regels samenhangend met volgordecriteria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenvoegen woonduur</li> <li>• Tijdelijk behoud woonduur</li> <li>• Tijdelijk behoud inschrijfduur</li> </ul>	Regelingen worden afgeschaft
<b>Lokale beleidsruimte/ binding</b>	<p>= Lokale voorrang en maatwerk, via lokale labels en een aantal categorieën urgenten</p> <p>20% centrumgemeente 30% grote gemeenten 50% middelgemeenten 70% kleine gemeenten</p>	<p>Maximaal 50% binding aan woningmarktregio, waarvan 25% binding aan gemeente of kern.</p> <p>Urgenten krijgen een zo veel mogelijk regionaal zoekprofiel, dus tellen mee in binding aan de woningmarktregio, niet in de 25% ruimte voor voorrang woningzoekenden met binding aan kern/ gemeente.</p>
<b>Tijdelijke ophoging lokale beleidsruimte</b>	Ophoging met maximaal 20% tot maximaal 50% lokale beleidsruimte is onder voorwaarden mogelijk, mits aangetoond wordt dat sprake is van verdringing van lokaal woningzoekenden.	Regeling vervalt.
<b>Maatwerkregeling corporaties</b>	Maatwerkregeling voor corporaties voor max 5% aanbod.	Regeling blijft gehandhaafd.
<b>Urgentieregeling</b>	Regionale urgentie categorieën, lokaal via beleidsregels uitgewerkt. Lokaal zoekprofiel.	<p>Regionale urgentieregeling, regionaal eenduidige urgentieverlening met regionaal zoekprofiel. Ruimte voor gemeenten om 'bijzondere gevallen' via lokale binding op te lossen.</p> <p>Mantelzorgers als extra categorie</p>
<b>Regionale Labels</b>	<p>Sturen op doelgroepen via regionale labels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jongeren t/m 25 jaar</li> <li>• Studenten</li> <li>• Ouderen</li> <li>• Wonen met zorg/ aangepaste woonruimte</li> <li>• Gezinslabel</li> <li>•</li> </ul>	<p>De al bestaande labels blijven gehandhaafd.</p> <p>Nieuw label passendheid huur-inkomen.</p>
<b>Experimentregeling</b>	Experimenten zijn mogelijk, mits in het belang van een goede woonruimteverdeling.	Regeling blijft bestaan.

## Bijlage 2: Overzicht lokaal maatwerk huidige situatie per gemeente

Voor de bestaande bouw/ oudbouw<sup>6</sup>:

Gemeente	% lokale beleidsruimte
Kleine gemeenten: Beemster, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Waterland, Wormerland, Zeevang	70%
Middelgemeenten: Edam-Volendam, Uithoorn, Diemen, Aalsmeer	50%
Grote gemeenten: Zaanstad, Haarlemmermeer, Amstelveen, Purmerend	30%
Centrumgemeente: Amsterdam	20%

De omvang van de lokale beleidsruimte voor nieuwbouw<sup>7</sup> is 70% voor kleine gemeenten en 60% voor overige gemeenten.

---

<sup>6</sup> Onder bestaande bouw/ oudbouw wordt verstaan alle vrijkomende woningen uit de bestaande voorraad sociale huur.

<sup>7</sup> Onder nieuwbouw wordt verstaan alle voor het eerst ter bewoning aan te bieden sociale huurwoningen.

Bijlage 3: Overzicht vergunningenstelsels gemeenten per 1 juli 2015

	<b>Huisvestingsvergunning huurwoningen<sup>8</sup> corporaties en particuliere huur</b>	<b>Vergunning voor onttrekken, samenvoegen en omzetten<sup>9</sup></b>	<b>Splitsingsvergunning</b>
1	Amstelveen	Amstelveen	Amsterdam (ntb)
2	Amsterdam	Amsterdam (prijsgrens ntb)	Amstelveen (sociale voorraad)
3	Beemster	Beemster	
4	Diemen	Diemen	
5	Haarlemmermeer	Edam-Volendam	
6		Haarlemmermeer	
7	Landsmeer	Landsmeer (prijsgrens ntb)	
8	Oostzaan	Oostzaan	
9	Ouder-Amstel	Purmerend	
10	Purmerend	Uithoorn	
11	Waterland	Waterland	
12	Wormerland	Wormerland	
13	Zeevang	Zeevang	
	<b>Alleen huisvestingsvergunning voor corporatiewoningen</b>	<b>Geen vergunning voor onttrekken, samenvoegen en omzetten.</b>	<b>Geen splitsingsvergunning</b>
1	Aalsmeer	Aalsmeer	Aalsmeer
2	Edam-Volendam	Ouder-Amstel	Beemster
3	Uithoorn	Zaanstad	Diemen
4	Zaanstad		Edam-Volendam
5			Haarlemmermeer
6			Landsmeer
7			Purmerend
8			Oostzaan
9			Ouder-Amstel
10			Uithoorn
11			Waterland
12			Wormerland
13			Zaanstad
14			Zeevang

<sup>8</sup> Het gaat hier alleen om de sociale huurvoorraad, dus huurwoningen met een rekenhuur tot €699,48 per maand.

<sup>9</sup> Het vergunningstelsel voor onttrekken, samenvoegen en omzetten geldt in genoemde gemeenten alleen voor de sociale huur en koop voorraad, muv Amsterdam en Landsmeer, waar het werkingsgebied nader uitgewerkt wordt.