

Directoraat-Generaal Wonen

Evaluatie Huisvestingswet
Verslag van enquête onder
gemeenten en provincies
20 mei 2003

Projectnr. 2700.48/pl

Boulevard Heuvelink
104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026)
3512532
Telefax (026) 4458702

- ..

Directoraat-Generaal Wonen

Evaluatie Huisvestingswet
Verslag van enquête onder
gemeenten en provincies
20 mei 2003

INHOUD

1. SAMENVATTING	1
2. INLEIDING	9
2.1. Doel van onderzoek	9
2.2. Gevolgde werkwijze	9
2.3. Leeswijzer	10
3. KIEZEN TUSSEN HUISVESTINGSVERORDENING OF OVEREENKOMST (VOLGENS ART. 4 HW)	13
3.1. Huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)	13
3.2. Aanwijzingsbevoegdheid provincies	17
3.3. Verantwoordingsverslag	17
3.4. Toewijzingssystemen voor huurwoningen	18
TOEPASSEN VAN TOELATINGSCRITERIA	23
4.1. Toelatingscriteria: binding aan regio, gemeente of kern	23
4.2. Toelatingscriteria voor huurwoningen	24
4.3. Toelatingscriteria voor koopwoningen	29
4.4. Bouwkavels	33
4.5. Samenhang in het hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen, koopwoningen of bouwkavels	34
4.6. Rol van provincie: toestemming voor het hanteren van bindingseisen	35
5. TOEPASSEN VAN PASSENDHEIDSCRITERIA EN RANGORDECRIPTERIA VOOR HUURWONINGEN	37
5.1. Soort passendheidscriteria	37
5.2. Toepassing huur-inkomenstabel	39
5.3. Extra regels bij woningtoewijzing	39
5.4. Rangordecriteria	41
6. ONTTREKKING, SPLITSING EN VORDERING	45
6.1. Onttrekking van woonruimte	45
6.2. Splitsing van woonruimte	45
6.3. Vordering van woonruimte	45
7. SUGGESTIES VAN GEMEENTEN EN PROVINCIES VOOR VERBETERING VAN DE HUISVESTINGSWET	47
7.1. Gemeenten: beoordeling huidige Huisvestingswet en suggesties voor verbetering	47
7.2. Provincies: beoordeling huidige Huisvestingswet en suggesties voor verbetering	49

BIJLAGEN

1. SAMENVATTING

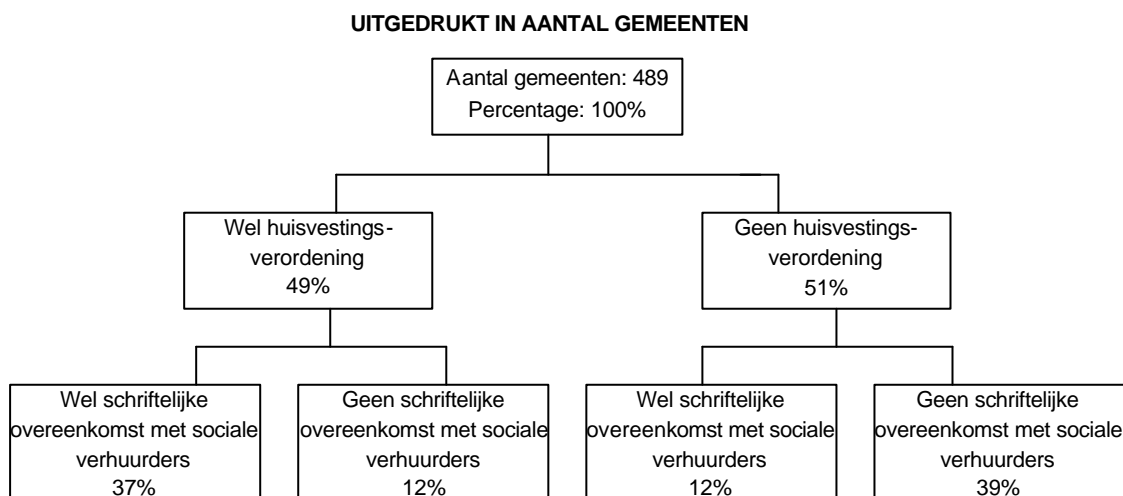
Doel van onderzoek

1. De Huisvestingswet is op 1 juli 1993 in werking getreden. In de Huisvestingswet is opgenomen dat de Minister om de vijf jaar aan de Staten-Generaal een verslag zendt over de wijze waarop de wet is toegepast. De Minister zal in 2003 een evaluatie naar de Huisvestingswet uitvoeren en daarvan verslag doen aan de Staten-Generaal. Één van de onderdelen van het verslag zal betrekking hebben op het gebruik en de ervaringen van gemeenten met de verschillende instrumenten uit de Huisvestingswet. Hiernaar is een onderzoek uitgevoerd op basis van een enquête onder de gemeenten en provincies. In deze rapportage worden de uitkomsten van deze enquête gepresenteerd.

Huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)

2. Bij schaarste of dreigende schaarste hebben gemeenten de mogelijkheid om de toewijzing van huurwoningen en/of de verkoop van koopwoningen te reguleren. Dit kan binnen de Huisvestingswet op twee manieren, namelijk door het opstellen van een huisvestingsverordening of door het afsluiten van een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de verhuurders.

Figuur 1: Organisatie van de woonruimteverdeling: huisvestingsverordening/overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met sociale verhuurders of niet? (percentage uitgedrukt in aantal gemeenten)



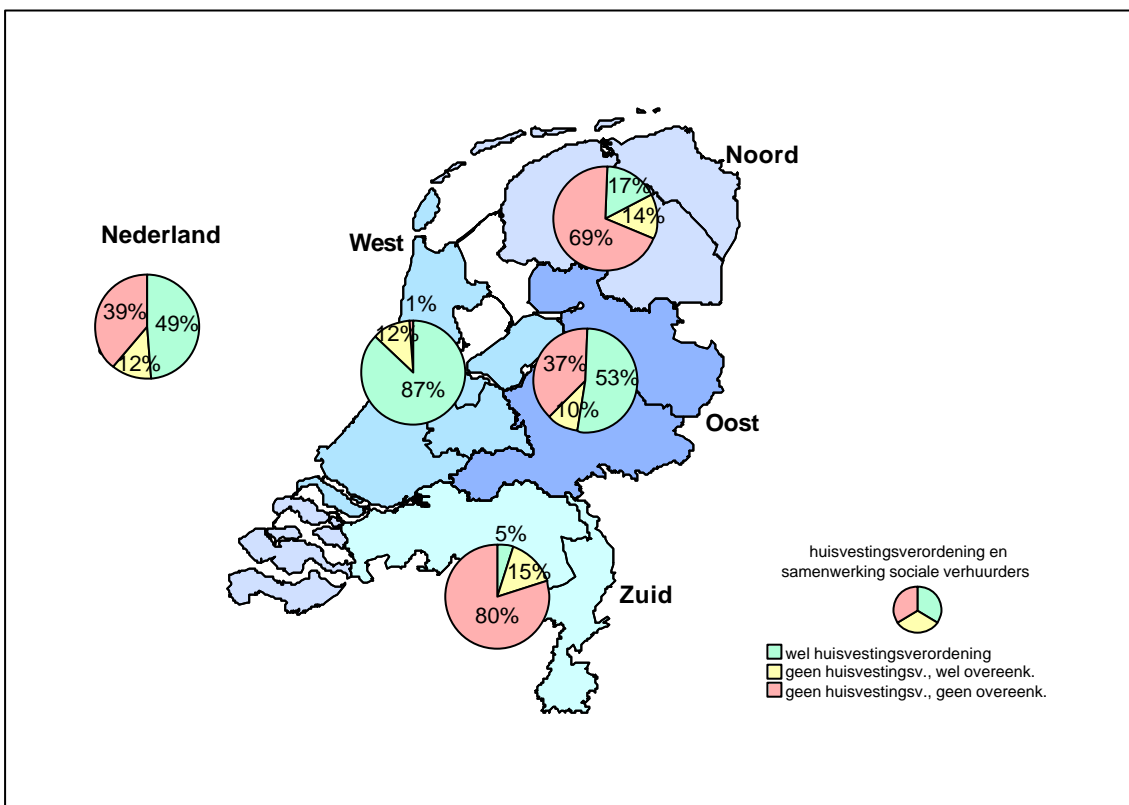
Bijna 50% van de gemeenten heeft het beleid op het gebied van de woonruimteverdeling vastgelegd in een huisvestingsverordening. Van die gemeenten heeft 75% bovendien een overeenkomst (conform artikel 4 van de Huisvestingswet) met de sociale verhuurders afgesloten.

De 51% gemeenten die niet beschikken over een huisvestingsverordening (en dus geen publiekrechtelijke vergunningsplicht), hebben in meerderheid ook geen overeenkomst (volgens Art. 4 HW) afgesloten met de sociale verhuurders. Per saldo betekent heeft 39% van de gemeenten in Nederland noch de beschikking over een huisvestingsverordening noch de beschikking over een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders.

3. Het beschikbare instrumentarium van de Huisvestingswet wordt vooral gebruikt door gemeenten in landsdeel West. Vrijwel alle gemeenten in de westelijke provincies (99%) hebben een huisvestingsverordening opgesteld en/of beschikken over een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders.

In de landsdelen waar sprake is van een minder gespannen woningmarkt, de landsdelen Noord (inclusief Zeeland) en Zuid, hebben gemeenten blijkbaar minder behoefte om de woonruimteverdeling te regelen op basis van een verordening of een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met corporaties.

Figuur 2: Organisatie van de woonruimteverdeling: huisvestingsverordening/overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met sociale verhuurders of niet?, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages).



4. De enquête onder gemeenten en provincies levert op enkele essentiële punten van de Huisvestingswet het volgende beeld op.

- In 26% van de gemeenten worden de huurders direct betrokken bij de inrichting van het woonruimteverdelingsbeleid. Bij 50% van de gemeenten is sprake van een indirecte betrokkenheid.
- Op grond van artikel 19 van de Huisvestingswet kunnen gemeenten woningzoekenden bij de verhuurders voordragen voor vrijgekomen woonruimte. Hiervan maakt ongeveer 10% van de gemeenten gebruik.
- Provincies hebben de mogelijkheid om richtlijnen te geven voor de inrichting van de huisvestingsverordening of de overeenkomst (volgens Art. 4 HW) tussen gemeente en verhuurders. In finale zin kunnen provincies gemeenten een aanwijzing geven. Het toepassen van de aanwijzingsbevoegdheid is in Nederland geen populair instrument. Geen enkele provincie heeft in finale zin gebruik gemaakt van dit instrument. Vermoedelijk maken provincies veel vaker gebruik van het instrument “(voor)overleg”.

- Van alle gemeenten brengt zo'n 39% met enige regelmaat schriftelijk verslag uit aan de Gemeenteraad over de woonruimteverdeling. Zeer overwegend wordt de opstelling van het verantwoordingsverslag over gelaten aan de sociale verhuurders. Dit gebeurt in bijna 60% van de gevallen.

Type toewijzingssysteem

5. In de jaren negentig werd het wonen geconfronteerd met een omslag op de woningmarkt, die reden was voor het introduceren van nieuwe systemen voor de toewijzing van huurwoningen. Veel corporaties en gemeenten zijn in die jaren overgegaan van een distributiemodel naar een aanbodmodel. Het distributiemodel wordt in nog maar 25% van de gemeenten gehanteerd, waarvan in éénnderde van de gevallen in combinatie met één of meerdere andere modellen. Meestal gaat dit dan in combinatie met het aanbodmodel.

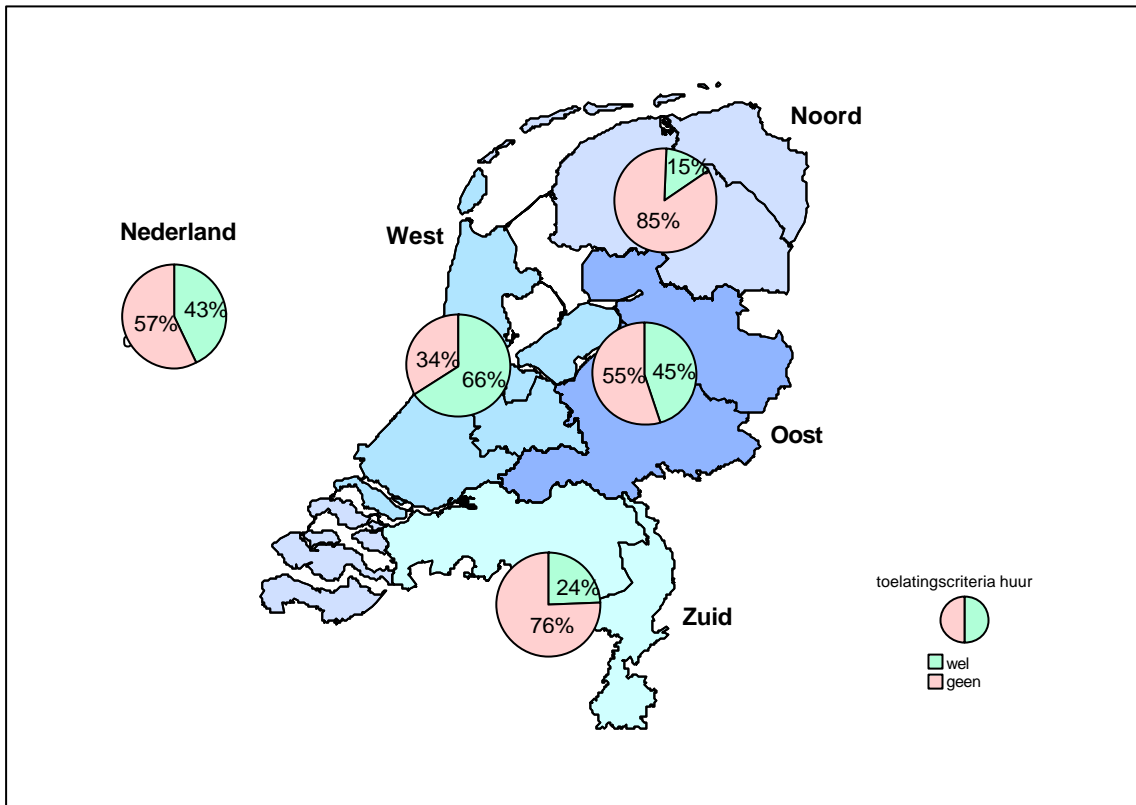
Het aanbodmodel is inmiddels leidend in Nederland en wordt toegepast in 76% van de gemeenten. De andere modellen (optiemodel, toonbankmodel, coöptatiemodel en persoonlijke bemiddeling) worden in ongeveer 10% van de gemeenten toegepast en dan gebeurt dit in 90% van de gevallen in combinatie met het distributie- of aanbodmodel. Meestal worden deze andere modellen toegepast voor delen van de huurvoorraad, bijvoorbeeld voor het dure prijssegment of voor bepaalde buurten.

Toelatingscriteria: binding aan regio, gemeente of kern

6. Gemeenten kunnen de toelating tot de woningmarkt beperken door het stellen van bindingseisen aan een kern, de gemeente of de regio. In 43% van de gemeenten worden toelatingscriteria gehanteerd voor de huursector. In 82% van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren, gebeurt dit op basis van een huisvestingsverordening of een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de verhuurders. In 18% van de gevallen gebeurt dit op eigen initiatief van de corporaties, al of niet na mondelinge overeenstemming met de gemeente.

Figuur 3 laat zien dat vooral de gemeenten in de westelijke provincies gebruik maken het stellen van toelatingscriteria. Maar ook een flink (45%) aantal van de gemeenten in het landsdeel Oost (provincies Overijssel en Gelderland) hanteert toelatingscriteria voor de huursector. Het minst worden toelatingscriteria gehanteerd door de gemeenten in de noordelijke provincies.

Figuur 3: Hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)



7. Als er bindingseisen worden gehanteerd bij het toewijzen van huurwoningen, dan gaat het in de meeste gevallen om een combinatie van de bindingseisen. In zo'n 29% hebben de eisen betrekking op een maatschappelijke en/of economische binding aan de regio en in zo'n 19% hebben de eisen betrekking op lokale binding, waarbij het kan gaan om binding aan de gemeente of aan een kern binnen de gemeente. In 26% van de gemeenten wordt ook het toelatingscriterium "ingezetene" gehanteerd.
8. In de Huisvestingswet is vastgelegd voor welk deel van de woningvoorraad een huisvestingsvergunning wordt verlangd. Voor de huursector wordt de maximale huurprijs voor het verkrijgen van huursubsidie als grens aangehouden (per 1 juli 2002 is dit €565,=). Die grens wordt meestal ook door de gemeenten aangehouden die bindingseisen hanteren. Het hanteren van toelatingscriteria binnen de huursector heeft betrekking op zo'n 900.000 huurwoningen, hetgeen in de betreffende gemeenten neerkomt op 82% van de huurvoorraad. Dit betekent dat voor ongeveer 30% van de Nederlandse huurvoorraad toelatingscriteria worden gehanteerd.
9. Ook voor het verwerven van een koopwoning kunnen door de gemeente bindingseisen worden gesteld. Dit gebeurt door 44% van de gemeenten. In 70% van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren voor de koopsector, gebeurt dit op basis van een huisvestingsverordening. Dit kan zowel betrekking hebben op de bestaande koopwoningen als op de nieuwbouwwoningen. In de overige gevallen (30% van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren en niet beschikken over een huisvestingsverordening) zullen de toelatingscriteria waarschijnlijk alleen betrekking hebben op de

nieuwbouw. Het hanteren van toelatingscriteria voor de nieuwbouw wordt dan overeengekomen met de bouwbedrijven/projectontwikkelaars.

10. Ook voor het verwerven van een koopwoning geldt, dat als er bindingseisen worden gehanteerd, het in de meeste gevallen gaat om een combinatie van die bindings-eisen. In zo'n 20% hebben de eisen betrekking op een maatschappelijke en/of economische binding aan de regio en in zo'n 26% hebben de eisen betrekking op lokale binding. Maatschappelijke en economische binding worden meestal in combinatie gebruikt. In vergelijking tot de toewijzing van de huurwoningen kan worden geconcludeerd dat meer gemeenten bij koopwoningen kiezen voor het toepassen van een lokale binding en minder vaak een regionale bindingseis hanteren.
11. In de Huisvestingswet is vastgelegd voor welk deel van de woningvoorraad een huisvestingsvergunning wordt verlangd. Dit zijn koopwoningen die onder de grens liggen van de maximale koopsom voor een woning waarvoor de eigenaar, afhankelijk van de hoogte van diens inkomen, van de overheid subsidie kan ontvangen (per 1 juli 2002 is dit €91.800,=). Slechts 12% van de gemeenten die toelatingscriteria toepassen, hanteert deze of een lagere prijsgrens. De meeste gemeenten vinden deze grens te laag en zij kunnen toestemming krijgen van Gedeputeerde Staten voor het toepassen van een hogere prijsgrens. Van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren, heeft 17% de woningen tussen de €91.800,= en €123.500,= afgeschermd. Ruim 30% hanteert een grens tussen de €123.500,= en €180.000,= en 40% van de gemeenten heeft de koopgrens boven de €180.000,= gelegd, oplopend tot €272.000,=.
De toelatingscriteria die gemeenten toepassen voor de bestaande koopvoorraad, hebben betrekking op ca 150.000 koopwoningen. Dit komt overeen met 11% van de koopvoorraad in de betreffende gemeenten. Als dit berekend wordt over de totale Nederlands koopvoorraad komt dit neer op 4%.
Het hanteren van toelatingscriteria voor nieuwe koopwoningen had in 2002 betrekking op ongeveer 9.000 koopwoningen, hetgeen in de betreffende gemeenten neerkomt op ongeveer 50% van de nieuwbouw in de koopsector. Dit betekent dat toelatingscriteria worden gehanteerd voor ongeveer 15% van nieuwbouw in de koopsector.
12. 50% van de gemeenten hanteert toelatingscriteria bij de toewijzing van bouwkavels. Het zijn vooral de gemeenten in de landsdelen Oost en Zuid die gebruik maken van bindingseisen voor bouwkavels. In die landsdelen gebeurt dit door ruim tweederde van de gemeenten. Opmerkelijk is dat in landsdeel West, waar sprake is van de meeste spanning op de woningmarkt, maar 35% van de gemeenten bindingseisen hanteert bij de toewijzing van bouwkavels.
13. In de praktijk is de behoefte van gemeenten om voorrang te geven aan personen met een binding aan de gemeente groter dan uit de hier boven gepresenteerde cijfers blijkt. In 23% van de gemeenten die geen formele toelatingscriteria hanteren voor huur- en/of koopwoningen, wordt op een andere wijze voorrang gegeven aan personen met een binding aan de gemeente of regio. Hierbij kan gedacht worden aan het toekennen van extra punten voor woonduur of het geven van (een zekere) voorrang aan doorstromers binnen de gemeente of regio.

Toepassen van passendheidscriteria voor huurwoningen

14. In veel gemeenten wordt bij de toewijzing van huurwoningen gebruik gemaakt van passendheidscriteria. Daarbij gaat het erom, een passende relatie te leggen tussen de vrijgekomen woning en de woningzoekende huishoudens. Hierbij kan gelet worden op de aard, grootte en prijs van de woning.
- De relatie tussen huur en inkomen is een bijzonder punt van aandacht bij de toewijzing van huurwoningen. In 85% van de gemeenten wordt gelet op de relatie tussen de huurprijs en de hoogte van het inkomen. Ook het passendheids criterium woninggrootte in relatie tot de huishoudensgrootte scoort hoog (67%).
- Verder wordt in 52% van de gemeenten bij de toewijzing van huurwoningen gelet op de relatie woningtype en gezinssituatie.
15. Er is enig verschil in het hanteren van passendheidscriteria tussen gemeenten met een huisvestingsverordening of een samenwerkingsovereenkomst (volgens Art. 4 HW) en gemeenten die dit niet via een verordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) hebben geregeld. Die verschillen hebben betrekking op het criterium "huur-inkomen" en "woninggrootte-huishoudensgrootte". Die passendheidscriteria worden veel vaker gehanteerd in gemeenten die beschikken over een verordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders over het toewijzingsbeleid.
16. Soms worden gemeenten in hun dorpen of wijken geconfronteerd met een ongewenste eenzijdigheid in de samenstelling van de bevolking of met een gewenste ontwikkeling die men wil versterken. Om de beoogde verandering in de bevolkingssamenstelling tot stand te brengen, hanteren gemeenten/verhuurders soms aanvullende regels bij de toewijzing van huurwoningen.
- In 18% van de gemeenten in Nederland wordt bij het toewijzen van huurwoningen in kleine kernen gelet op het criterium kernbinding. In aanzienlijke mate (55%) gebeurt dit, zonder dat er sprake is van een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met verhuurders.
- In 17% van de gemeenten wordt gebruik gemaakt van het toewijzingsinstrument om het bouwen voor de buurt te ondersteunen. In die gemeenten worden huurwoningen in bepaalde herstructureringsgebieden primair toegewezen aan bewoners of voormalige bewoners uit de betreffende wijk.
17. In 8% van de gemeenten wordt bij de woningtoewijzing gelet op een evenwichtige bevolkingsopbouw naar etniciteit van de wijk. Dit gebeurt naar verhouding het meest in gemeenten in landsdeel Zuid en het minst in de landsdelen Noord en Oost. Het aantal gemeenten in landsdeel West dat let op een evenwichtige opbouw naar etniciteit ligt op een gemiddeld niveau. Wordt gelet op de gemeentegrootte dan is sprake van een evenwichtige spreiding over de gemeenten. Wel blijkt dat gemeenten die letten op de opbouw naar etniciteit wat vaker over een kleinere huurvoorraad beschikken (minder dan 40% van de woningvoorraad).
- Eenderde van de gemeenten die bij de toewijzing let op een evenwichtige bevolkingsopbouw naar etniciteit geeft ook aan, dat zij rekening houden met een gevarieerde inkomstenverdeling binnen de wijk. Deze gemeenten geven niet aan dat zij behoefte hebben aan aanvullende instrumenten vanuit de Huisvestingswet.

Toepassing van rangordecriteria

18. Vaak zijn er meerdere kandidaten die geïnteresseerd zijn in de huurwoning. Dan wordt gebruik gemaakt van rangordecriteria. Bij de toewijzing van huurwoningen aan starters wordt vooral gebruik gemaakt van de rangordecriteria "inschrijfduur" en "leeftijd", of een combinatie daarvan. Voor doorstromers zijn de rangordecriteria "woonduur" en "inschrijfduur" de bepalende criteria bij toewijzing.

Onttrekking, splitsing en vordering

19. Ongeveer 15% van de gemeenten heeft in 2002 één of meerdere onttrekkingsvergunningen verstrekt. In totaal ging het in 2002 om ongeveer 1.200 onttrekkingsvergunningen, waarvan de helft in twee gemeenten. In de meeste gevallen is een vergunning verstrekt voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming wonen. Dit geldt voor ruim 70% van de verstrekte vergunningen.

20. 11% van de gemeenten beschikt over een eigen splitsingsbeleid met splitsingseisen. Vrijwel alle gemeenten die over een eigen splitsingsbeleid beschikken hebben in 2002 ook splitsingsvergunningen verleend. In totaal ging het in 2002 om ruim 1.400 splitsingsvergunningen, waarvan bijna 70% zich voordeed in twee gemeenten.

21. Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van leegstaande woonruimten of (gedeelten van) gebouwen vorderen of de woonruimte vorderen die zonder de vereiste huisvestingsvergunning in gebruik is genomen. Het gebruik van dit vorderingsinstrument door gemeenten is zeldzaam. Slechts 2% van de gemeenten heeft in de afgelopen vijf jaar het gebruik van gebouwen als woonruimte gevorderd.

Suggesties van gemeenten en provincies voor verbetering van de huisvestingswet

22. Het oordeel van gemeenten over het instrumentarium dat de Huisvestingswet biedt, is gevarieerd. Van de gemeenten die behoefte hebben aan toepassing van het instrumentarium uit de Huisvestingswet, is meer dan 50% van oordeel dat het instrumentarium ontoereikend is.

Gemeenten die zich positief uitspreken over het beschikbare instrumentarium, vinden hierin voldoende instrumenten om de regie te voeren op het vlak van de woonruimteverdeling. Zij zijn ook vaak van oordeel dat de wet voldoende beleidsruimte biedt om maatwerk te leveren op regionaal en gemeentelijk niveau. Dit oordeel wordt niet gedeeld door gemeenten die niet tevreden zijn over het instrumentarium uit de Huisvestingswet. Zij zijn juist van mening, dat de Huisvestingswet die uitgaat van het principe van vrije vestiging, onvoldoende beleidsruimte biedt om in te spelen op de lokale situatie en behoeften. Concreet betekent dit, dat die gemeenten van oordeel zijn dat er onvoldoende mogelijkheden worden geboden om een lokale of kernbinding toe te passen. Tevens wordt gewezen op de spanning tussen het vaak restrictieve ro-beleid (bouwen voor de eigen woningbehoefte) en het toch moeten toepassen van het principe van vrije vestiging. Voorts wordt gewezen op de te lage kooprijsgrenzen in de Huisvestingswet.

23. Bijna tweederde van de gemeenten vindt dat zij meer vrijheid moeten krijgen bij het bepalen van de woningtoewijzingsregels. Blijkbaar vinden zij de Huisvestingswet te stringent of de opstelling van de provincies bij het verlenen van goedkeuring te strikt. Gemeenten, die meer mogelijkheden willen krijgen voor het stellen van bindingseisen

(64% van alle gemeenten), hebben één centrale doelstelling: het bieden van voorrang aan de eigen inwoners zodat zij sneller aan een woning in de eigen gemeenten kunnen komen.

24. Gemeenten die bindingseisen willen toepassen moeten hiervoor vooraf toestemming vragen bij de provincie. 53% van de gemeenten is tevreden over de wijze waarop de provincies deze aanvragen beoordeeld. De gemeenten die ontevreden zijn, vinden dat de provincies onvoldoende oog hebben voor de lokale problemen en omstandigheden. Tevens vinden de gemeenten de procedures te lang en te stroperig.
25. Het beeld dat provincies hebben over het functioneren van de Huisvestingswet strookt in hoofdlijnen aardig met het beeld van de gemeenten, met dien verstande dat provincies wat vaker insteken op het toepassen van bindingseisen op regionaal niveau. Gemeenten willen meer insteken op lokaal niveau. Maar ook de provincies krijgen meer oog voor de beleidspraktijk en wensen dat er meer maatwerk op regionaal en lokaal niveau kan worden geleverd. Blijkbaar wordt de huidige wet hierin te knellend gevonden, of te expliciet gericht op het principe van "vrije vestiging" met bij uitzondering de mogelijkheid van het toepassen van bindingseisen en dan nog veel gericht op regionaal niveau.



2. INLEIDING

2.1. Doel van onderzoek

De Huisvestingswet is op 1 juli 1993 in werking getreden. De wet bevat voorschriften die beogen "een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte, alsmede de doorzichtigheid van de wetgeving te bevorderen, zowel met betrekking tot de verdeling van woonruimte als met betrekking tot de samenstelling van de woonruimtevoorraad". Hierbij staat overigens de zelfredzaamheid van de woningzoekende voorop. Pas als de huisvesting van bepaalde groepen woningzoekenden met een verhoudingsgewijs zwakke positie op de woningmarkt als gevolg van schaarste of dreigende schaarste aan goedkope woningen in gevaar komt, is overheidsbemoeienis met de woonruimteverdeling gerechtvaardigd.

Op grond van de Huisvestingswet hebben de gemeenten de primaire verantwoordelijkheid om te voorzien in passende huisvesting voor de doelgroep (huishoudens met een laag inkomen overeenkomstig de inkomensgrenzen die in het Huisvestingsbesluit zijn vastgelegd). Desgewenst kunnen de gemeenten deze verantwoordelijkheid invullen door een huisvestingsverordening op te stellen, waarin is geregeld hoe woonruimte met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk terechtkomt bij woningzoekenden die gelet op hun inkomen in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen (distributiebestand).

De verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroep raakt de gemeenten, maar ook de corporaties. Zij hebben de taakstelling om personen, die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende woonruimte, bij voorrang te huisvesten. Deze taakstelling is ook in de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) vastgelegd.

Gemeenten kunnen de nadere regels vastleggen in een huisvestingsverordening met een daaraan verbonden vergunningstelsel, maar zij kunnen ook met verhuurders een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) afsluiten over de verdeling van de woonruimte (zonder vergunningstelsel).

In de Huisvestingswet is opgenomen dat de Minister om de vijf jaar aan de Staten-Generaal een verslag zendt over de wijze waarop de wet is toegepast. De Minister zal in 2003 een evaluatie naar de Huisvestingswet uitvoeren en daarvan verslag doen aan de Staten-Generaal.

Één van de onderdelen van het verslag zal betrekking hebben op het gebruik en de ervaringen van gemeenten met de verschillende instrumenten uit de Huisvestingswet. Hiernaar is een onderzoek uitgevoerd op basis van een enquête onder de gemeenten en provincies.

2.2. Gevolgde werkwijze

Enquête

Onder de 489 gemeenten is een schriftelijke enquête uitgevoerd. Daarbij is als doel gesteld om een respons te halen van 100% voor de G30-gemeenten¹ en een respons

¹ Dit betreft de volgende gemeenten: Almelo, Amsterdam, Arnhem, Breda, Den Haag, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, Groningen, Haarlem, Heerlen, Helmond, Hengelo, Leeuwarden, Leiden, Maastricht,

van 50% voor de overige gemeenten. De volgende respons is behaald.

Respons	Aantal gemeenten	Netto-respons	
		Abs.	%
G30	30	29	97%
Gemeenten > 25.000 inwoners	153	75	49%
Gemeenten < 25.000 inwoners	306	157	51%
Totaal	489	261	53%

De resultaten zijn opgehoogd naar Nederland als geheel².

Tevens is een beknopte enquête gehouden onder alle provincies over hun rol bij de uitvoering en toepassing van de Huisvestingswet. Hieraan hebben alle provincies deelgenomen.

Vragenlijst

De gehanteerde vragenlijsten voor gemeenten en provincies zijn in de Bijlage opgenomen.

Onderzoeksuitkomsten

In dit rapport worden de resultaten van de enquête gepresenteerd. Dit betreft het beeld zoals dat samengesteld is op basis van de door gemeenten ingevulde vragenlijsten. De gehouden enquête onder de gemeenten is niet op anonieme basis gebeurd. Het is denkbaar dat sommige gemeenten de vragenlijst op een "sociaal wenselijke manier" hebben ingevuld of hebben afgezien van het insturen van de vragenlijst (selectieve respons). Aanvullend op de enquête zal MVRM/DGW met een aantal gemeenten gesprekken voeren om meer inzicht te krijgen in de overwegingen en achtergronden van het woonruimteverdelingsbeleid. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan het juridisch instrumentarium en de praktijk.

De onderzoeksuitkomsten worden in deze rapportage vaak uitgesplitst naar gemeentegrootteklassen (G4-gemeenten, overige G30-gemeenten, overige gemeente > 25.000 inwoners en gemeenten < 25.000 inwoners) en naar landsdelen (landsdelen Noord, Oost, West en Zuid). Als één van die uitsplitsingen niet wordt gepresenteerd, dan mag worden aangenomen dat er geen bijzondere verschillen in uitkomsten zijn.

2.3. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt.

- Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de toepassing van de huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) tussen gemeenten en verhuurders en de verantwoording daarvan naar de Gemeenteraad. Ook wordt beschreven welke woonruimteverdelingssysteem in de gemeenten gehanteerd worden.

Nijmegen, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Schiedam, Tilburg, Utrecht, Venlo, Zwolle, Alkmaar, Amersfoort, Emmen, Lelystad, Zaanstad.

² De weging is uitgevoerd naar gemeentegrootteklassen (exclusief de G30-gemeenten) en naar de 4 landsdelen.

- In hoofdstuk 4 wordt in beeld gebracht in welke mate gemeenten toelatingscriteria tot de lokale of regionale woningmarkt hanteren en de omvang van het "distributiebestand".
- Hoofdstuk 5 gaat nader in de toepassing van passendheids- en rangordecriteria bij het toewijzen van woonruimte.
- In hoofdstuk 6 komen de volgende onderdelen van de Huisvestigingswet aan de orde: onttrekkingen, splitsingen en vorderingen.
- In hoofdstuk 7 wordt het oordeel van gemeenten en de provincies over de werking van de Huisvestigingswet weergegeven en worden hun suggesties voor verbetering gepresenteerd.

Voorin het rapport is een samenvatting opgenomen.

3. KIEZEN TUSSEN HUISVESTINGSVERORDENING OF OVEREENKOMST (VOLGENS ART. 4 HW)

Bij schaarste of dreigende schaarste hebben gemeenten de mogelijkheid om, tot daartoe bepaalde maximale huur- en koopprijsgrenzen, de toewijzing van huurwoningen en koopwoningen te reguleren. Dit kan binnen de Huisvestingswet op twee manieren, namelijk door het opstellen van een huisvestingsverordening of door het afsluiten van een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de verhuurders. De mate waarin gemeenten gebruik maken van deze instrumenten en de verantwoording daarvan naar de Gemeenteraad komt in dit hoofdstuk aan de orde.

Tevens wordt in dit hoofdstuk beschreven welke verdelingsystemen voor woonruimte in de gemeenten worden gehanteerd.

3.1. Huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)

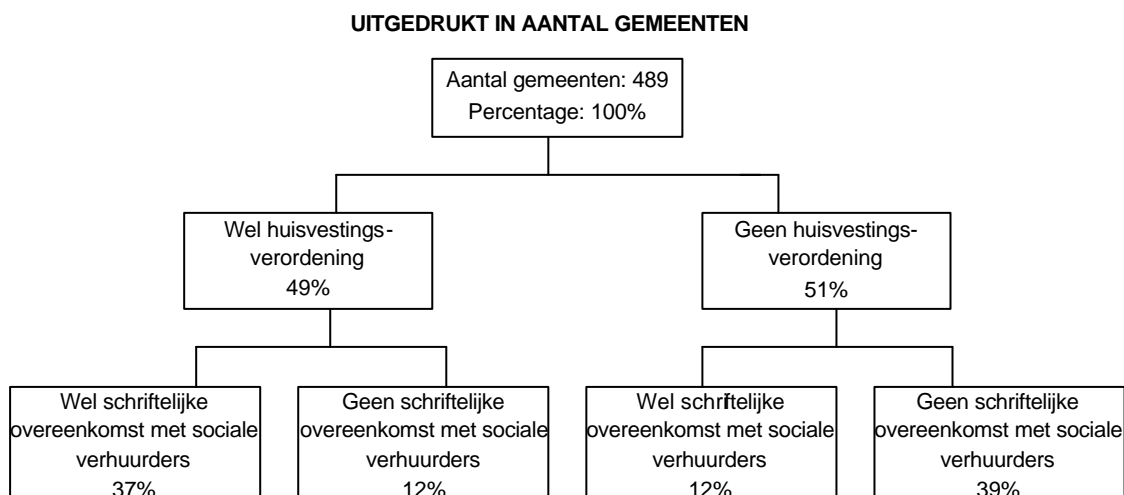
Verordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)?

De verdeling van woonruimte kan op veel manieren worden geregeld. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende mogelijkheden.

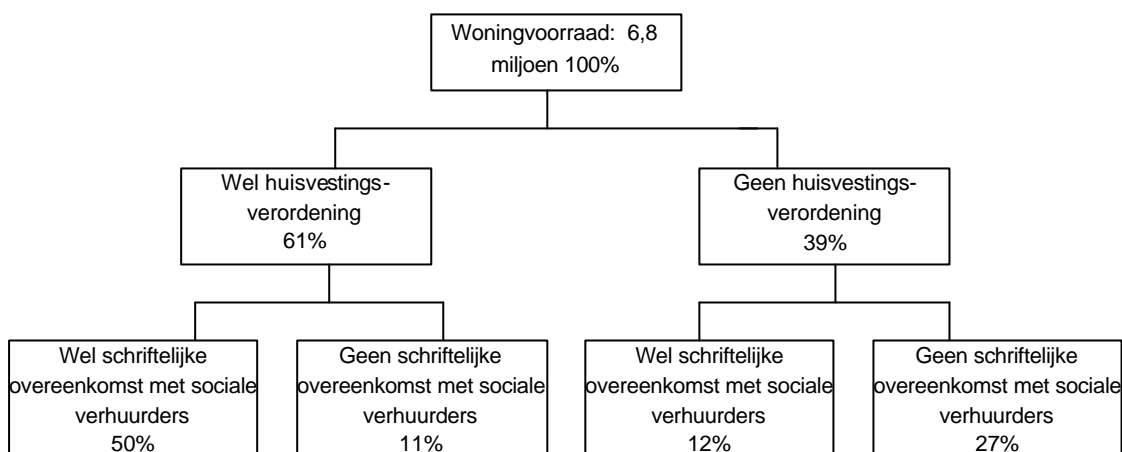
1. Huisvestingsverordening. De gemeente beschikt over een huisvestingsverordening en voor het in gebruik nemen van woonruimte is een huisvestingsvergunning vereist.
2. Overeenkomst of convenant met verhuurders. In de plaats van of naast een huisvestingsverordening is het mogelijk om de woonruimteverdeling te regelen in een overeenkomst of convenant (volgens Art. 4 HW) dat de gemeente afsluit met de verhuurders. Een voordeel van deze benadering is dat voor het in gebruik nemen van woningen geen huisvestingsvergunning vereist is (vermindering administratieve last).
3. Overige afspraken. In de praktijk komt het frequent voor dat gemeenten mondeling afspraken maken met verhuurders over de woonruimteverdeling of afspraken met ontwikkelaars over de toewijzing van nieuwe koopwoningen.
4. Geen afspraken.

Figuur 3.1. geeft een indruk hoe de woonruimteverdeling in Nederland is geregeld.

Figuur 3.1: Organisatie van de woonruimteverdeling: huisvestingsverordening/overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met sociale verhuurders of niet? (percentage uitgedrukt in aantal gemeenten en totale woningvoorraad gemeenten)



UITGEDRUKT IN AANTALLEN WONINGEN



Bijna 50% van de gemeenten heeft het beleid op het gebied van de woonruimteverdeling vastgelegd in een huisvestingsverordening. Van die gemeenten heeft 75% bovendien een overeenkomst/convenant (conform artikel 4 van de Huisvestingswet) met de sociale verhuurders afgesloten.

De 51% gemeenten die niet beschikken over een huisvestingsverordening (en dus geen publiekrechtelijke vergunningsplicht hanteren), hebben in meerderheid ook geen overeenkomst (volgens Art. 4 HW) afgesloten met de sociale verhuurders. Dit geldt voor 77% van die gemeenten. Per saldo betekent dit dat 39% van de gemeenten in Nederland noch beschikt over een huisvestingsverordening noch beschikt over een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders. Overigens wil dat niet zeggen dat er in die situatie geen regels worden gehanteerd voor de woonruimteverdeling. In tweederde van die gemeenten worden wel degelijk door de verhuurders woonruimteverdelingsregels gehanteerd, al dan niet met instemming van de gemeenten.

Als niet het aantal gemeenten, maar de omvang van de gemeentelijke woningvoorraad als maat wordt genomen, dan blijkt dat 61% van de Nederlandse woningvoorraad in gemeenten ligt die over een huisvestingsverordening beschikken; in gemeenten uitgedrukt kwam dit neer op 49%. Blijkbaar beschikken grotere gemeenten vaker over een huisvestingsverordening dan kleinere gemeenten (zie ook tabel 3.1.).

Voorts blijkt dat gemeenten vrijwel nooit met commerciële verhuurders (beleggers, particuliere verhuurders) een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) afsluiten. Slechts 1% van de gemeenten beschikt over een dergelijke overeenkomst.

Ongeveer 43% van de gemeenten is bezig met het voorbereiden van een wijziging in het woonruimteverdelingsbeleid. Naar verhouding zijn vooral de grotere gemeenten bezig met het wijzigen van het woonruimteverdelingsbeleid. In het verlengde daarvan zijn het naar verhouding meer gemeenten in de landsdelen Oost en West die wijzigingen uitwerken.

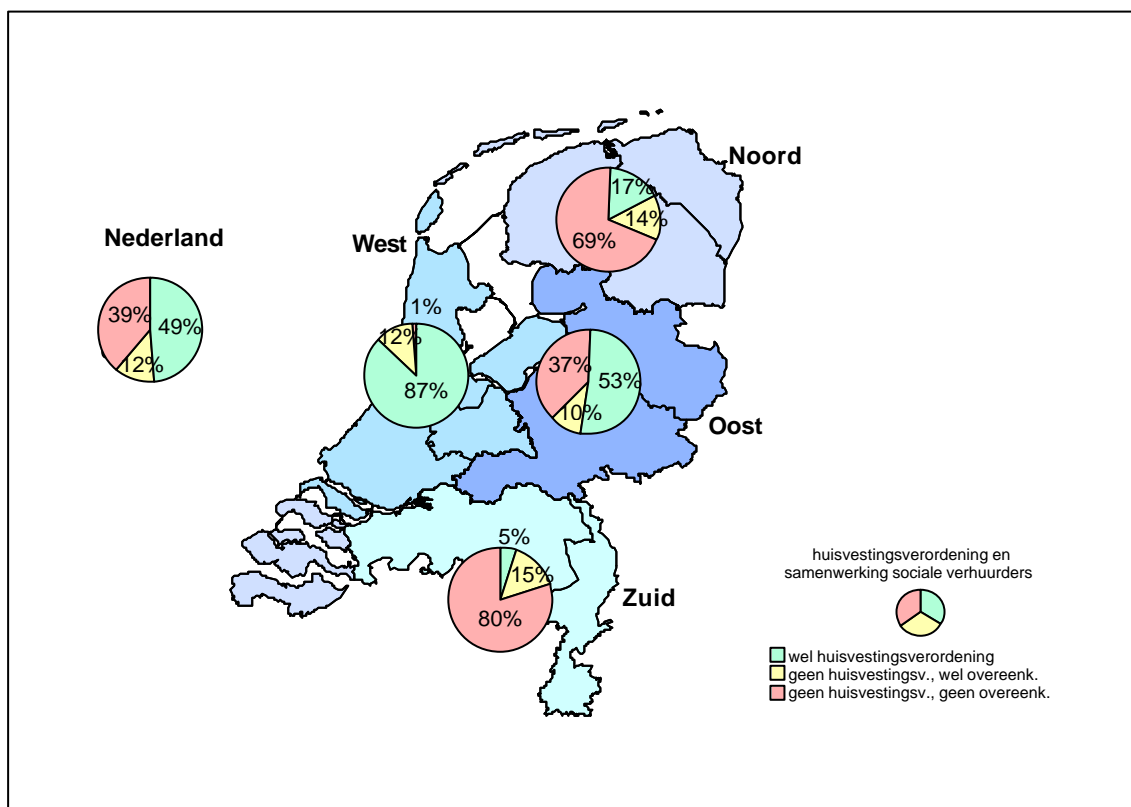
Het al of niet hanteren van een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met verhuurders is in zekere mate afhankelijk van de gemeentegrootte, zoals blijkt uit tabel 3.1.

Tabel 3.1: Organisatie van de woonruimteverdeling: huisvestingsverordening/overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met sociale verhuurders of niet?, uitgesplitst naar gemeentegrootte.

	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal
Gemeenten met een huisvestingsverordening	100%	71%	45%	47%	49%
Gemeenten zonder huisvestingsverordening, wel overeenkomst met sociale verhuurders	0%	17%	13%	11%	12%
Gemeenten zonder huisvestingsverordening en ook zonder overeenkomst met sociale verhuurders	0%	12%	42%	42%	39%
Nederland %	100%	100%	100%	100%	100%
Nederland abs.	4	26	153	306	489

De 4 grote steden maken gebruik van een huisvestingsverordening en van de overige G30-gemeenten heeft 71% een huisvestingsverordening. Voor de overige gemeenten ligt dit op 46% en daarbij is er geen noemenswaardig verschil naar gemeentegrootte. Wel zijn er aanmerkelijke verschillen te zien naar landsdeel³, zoals blijkt uit figuur 3.2.

Figuur 3.2: Organisatie van de woonruimteverdeling: huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met sociale verhuurders, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages).



Uit figuur 3.2. blijkt dat het beschikbare instrumentarium van de Huisvestingswet vooral gebruikt wordt door gemeenten in landsdeel West. Vrijwel alle gemeenten in de westelijke provincies (99%) hebben een huisvestingsverordening opgesteld en/of beschikken over een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders.

³ De indeling naar landsdelen is als volgt: Noord (Groningen, Friesland, Drenthe en Zeeland), Oost (Overijssel en Gelderland), West (Utrecht, Flevoland, Noord-Holland en Zuid-Holland) en Zuid (Noord-Brabant en Limburg). Bij de indeling is ook gelet op de spanning op de woningmarkt. Om die reden is de provincie Zeeland toegevoegd aan landsdeel Noord.

In het landsdeel Oost ligt dit al aanmerkelijk lager; daar beschikt 63% van de gemeenten over een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW).

Overwegend betreft dit gemeenten in de provincie Gelderland.

In de landsdelen waar sprake is van een minder gespannen woningmarkt, de landsdelen Noord en Zuid, hebben gemeenten blijkbaar minder behoefte om de woonruimteverdeling te regelen op basis van een verordening of een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met corporaties. In het landsdeel Zuid, meer dan in het landsdeel Noord, worden in de gemeenten wel woonruimteverdelingsregels gehanteerd die vermoedelijk dan meestal mondeling worden afgesproken tussen gemeenten en verhuurders.

Invloed van de huurders op woonruimteverdelingsbeleid

In veel gemeenten worden de huurders betrokken bij de inrichting van het woonruimteverdelingsbeleid. In 26% van de gemeenten is sprake van een directe betrokkenheid van de huurders en in 50% van de gemeenten is sprake van een indirecte betrokkenheid. Bij indirecte betrokkenheid van huurders kan gedacht worden aan het overleg dat corporaties voeren met huurdersbelangenverenigingen en bewonersorganisaties.

In de overige 24% van de gemeenten zijn huurders niet betrokken bij de beleidsontwikkeling. Naar verhouding worden huurders minder betrokken in de gemeenten in de landsdelen Noord (39%) en Zuid (35%).

Vergunningverlening

Als een huisvestingsverordening van kracht is, dan is voor het bewonen van woningen die tot het distributiebested behoren een gemeentelijke huisvestingsvergunning vereist. De vergunningverlening kan door de gemeente worden gemandateerd.

Tabel 3.2: De organisatie van de vergunningverlening voor huurwoningen uit het distributiebested

Vergunningverlening door	Aandeel (bepaald op basis van aantal gemeenten)
Gemeente	18%
Sociale verhuurders	31%
Commerciële verhuurders	0%
Makelaars	0%
Geen huisvestingsverordening	51%
Totaal %	100%
Totaal abs	489

In 49% van de gemeenten is een huisvestingsverordening van kracht en dus ook een vergunningstelsel operationeel. Veel gemeenten hebben de vergunningverlening gemandateerd. In 18% van de gemeenten doen de gemeenten zelf de vergunningverlening. In 31% van de gemeenten zijn de sociale verhuurders (of een "Stichting Woonruimteverdeling") gemandateerd, die in 16% van die gevallen voor de uitvoering van de vergunningverlening direct toegang hebben tot de Gemeentelijke BasisAdministratie.

Vooraf gemeenten in landsdeel West (59%) maken gebruik van de mandatering van de vergunningverlening naar de corporaties. In het landsdeel Oost gebeurt de vergunningverlening voor ongeveer 50% door de gemeenten zelf en voor 50% door de corporaties. Met name in landsdeel Noord is mandatering een uitzondering; in dat landsdeel gebeurt de vergunningverlening in vrijwel alle gevallen door de gemeente zelf.

Mandatering van de vergunningverlening naar commerciële verhuurders/makelaars is niet aan de orde.

Toewijzing op voordracht van de gemeente

Op grond van artikel 19 van de Huisvestingswet kunnen gemeenten woningzoekenden bij de verhuurders voordragen voor vrijgekomen woonruimte. Hiervan maakt ongeveer 10% van de gemeenten gebruik, redelijk gespreid over de verschillende grootteklassen. Het voordragen van woningzoekenden gebeurt vaker door gemeenten in de landsdelen West (17%) en Noord (8%). In de landsdelen Oost en Zuid maakt vrijwel geen enkele gemeente gebruik van deze mogelijkheid.

3.2. Aanwijzingsbevoegdheid provincies

In de Huisvestingswet hebben de provincies de taak gekregen om zorg te dragen voor:

- de afstemming van het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid binnen de regionale woningmarkt en
- de afstemming tussen dat woonruimteverdelingsbeleid en de bovengemeentelijke ruimtelijke ordening.

De provincies hebben dan ook de mogelijkheid om richtlijnen te geven voor de inrichting van de huisvestingsverordening of de samenwerkingsovereenkomst (volgens Art. 4 HW) tussen gemeente en verhuurders. Hiertoe kan de provincie beleidsregels opstellen. In finale zin kunnen provincies gemeenten een aanwijzing geven. Om deze ontwikkelingen te kunnen volgen zijn gemeenten verplicht een besluit tot vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening vooraf toe te sturen aan Gedeputeerde Staten.

Het toepassen van de aanwijzingsbevoegdheid is in Nederland geen populair instrument. Geen enkele provincie heeft in finale zin gebruik gemaakt van dit instrument.

Vermoedelijk maken provincies veel vaker gebruik van het instrument "(voor)overleg". In dat geval wordt vóór de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening overleg gevoerd met de gemeente(n) en worden eventuele bezwaren door de provincie kenbaar gemaakt. In de resultaten van dat overleg bestaat geen inzicht.

3.3. Verantwoordingsverslag

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening opnemen dat verhuurders op gezette tijden verslag uitbrengen over de wijze waarop de woningtoewijzing is verlopen. Burgemeester en wethouders kunnen aanwijzingen geven voor de indeling van het verslag.

In tabel 3.3. wordt weergegeven in hoeverre het jaarlijks uitbrengen van een schriftelijk verslag gemeengoed is.

Tabel 3.3: Verantwoordingsverslag over de woonruimteverdeling

Verantwoording	Gemeenten met een huisvestingsverordening of overeenkomst met verhuurders	Gemeenten zonder een huisvestingsverordening en ook zonder overeenkomst met verhuurders	Totaal
Jaarlijks	56%	19%	32%
Minder frequent	10%	4%	7%
Nooit	34%	77%	61%
Totaal %	100%	100%	100%
Totaal abs.	299	190	489

Van alle gemeenten brengt zo'n 39% met enige regelmaat schriftelijk verslag uit aan de Gemeenteraad over de woonruimteverdeling. 61% van de gemeenten doet dat nooit. Het aandeel gemeenten dat geen verslag uitbrengt ligt, voor de hand liggend, hoger voor de gemeenten die geen huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met verhuurders hebben. Opmerkelijk is dat ook een flink aantal (34%) gemeenten, dat wel over een huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) beschikt, geen schriftelijke verantwoording over het gevoerde woonruimteverdelingsbeleid aflegt.

Zeer overwegend wordt de opstelling van het verantwoordingsverslag overgelaten aan de sociale verhuurders. Dit gebeurt in bijna 60% van de gevallen. In slechts 7% van de gevallen stelt de gemeente het verantwoordingsverslag op en in 34% van de gevallen gebeurt dit op een andere manier. Meestal is er dan sprake van een samenwerking tussen de gemeente en sociale verhuurders of wordt het verantwoordingsverslag opgesteld in regionaal verband en/of door een Stichting die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de woonruimteverdeling.

Tussen de landsdelen doen zich geen opmerkelijke verschillen voor.

In het verantwoordingsverslag worden de volgende onderwerpen beschreven (zie tabel 3.4).

Tabel 3.4: Inhoud van het verantwoordingsverslag

Onderwerpen	%
• behaalde resultaten in relatie tot gestelde doelen	15%
• aantal toegewezen woningen buiten het toewijzingssysteem om	31%
• aantal woningen toegewezen aan stadsvernieuwingsurgente	14%
• aantal woningen toegewezen aan specifieke groepen (gehandicapten, ouderen, studenten, statushouders, etc.)	28%
• slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden	22%
• functioneren klachtencommissie (bij samenwerkingsovereenkomsten)	15%
• standplaatsen voor woonwagens	3%
• overleg huurders/verhuurders	14%

In het verantwoordingsverslag wordt met name ingegaan op de toewijzing van de huurwoningen aan de verschillende doelgroepen. Ook wordt in 31% van de gemeenten die beschikken over een verantwoordingsverslag, ingegaan op het aantal woningen dat buiten het toewijzingssysteem om is toegewezen.

In ongeveer 60% van de gemeenten worden huurwoningen buiten het toewijzingssysteem om toegewezen (bijvoorbeeld aan urgente). Dit heeft dan betrekking op 10%-15% van alle toewijzingen.

3.4. Toewijzingssystemen voor huurwoningen

Type toewijzingssysteem

Decennia lang was er sprake van een groot kwantitatief woningtekort. Er was in vrijwel het gehele land sprake van schaarste aan (goedkope) huurwoningen. Dit was dan ook de belangrijkste reden om zorgvuldig met de schaarse woonruimte om te gaan, waarbij verhuurders bij de verdeling van de woonruimte vrijwel zonder uitzondering, gebruik maakten van het distributiemodel.

De volgende verdelingssystemen voor huurwoningen komen voor:

- **distributiemodel:** woningzoekenden schrijven zich vooraf in en de gemeente/corporatie wijst toe op basis van passendheidscriteria;
- **aanbodmodel of Delftse model:** vrijkomende woningen worden in de krant aangeboden en de woningzoekende kan daar via woonbonnen op reageren;
- **optiemodel:** woningzoekende laat zich informeren over de kans dat een door hem gewenst woningtype vrijkomt, de woningzoekende kan dan besluiten daar een aantal jaren op te wachten, in ruil voor de zekerheid dat hij of zij zo'n type woning ook krijgt toegewezen;
- **winkel- of toonbankmodel voor vaak vrijkomende typen woningen:** de woningzoekende kan aan de balie bij de corporatie kiezen uit het aanbod en vaak meteen huren;
- **coöptatiemodel:** omwonenden of buurtbewoners hebben een stem in de keuze voor de nieuwe bewoner;
- **persoonlijke bemiddeling:** corporatie zoekt voor de woningzoekende de gewenste woning.

In de jaren negentig werd het wonen geconfronteerd met een omslag van kwantiteit naar kwaliteit. Door een afnemende groei van de woningbehoefte kon ook de omvang van het bouwprogramma geleidelijk worden verminderd. De goede economische situatie droeg bij aan een sterke stijging van de behoefte aan koopwoningen en een afnemende vraag naar huurwoningen. Deze afname van de vraag naar huurwoningen deed zich in de ene regio sneller voor dan de andere regio. De omslag op de woningmarkt was reden voor het introduceren van nieuwe toewijzingssystemen. In tabel 3.5. wordt weergegeven in welke mate de verschillende toewijzingssystemen voorkomen.

Tabel 3.5: Toepassing van verschillende toewijzingssystemen voor huurwoningen

Type toewijzingssysteem	Gemeenten met huisvestingsverordening of overeenkomst	Gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst	Totaal ¹⁾
Distributiemodel	21%	31%	25%
Aanbodmodel	82%	67%	76%
Optiemodel	3%	3%	3%
Toonbankmodel	1%	0%	1%
Coöptatiemodel	0%	1%	1%
Persoonlijke bemiddeling	5%	5%	5%
Overig	5%	5%	5%
Totaal, abs	299	190	489

¹⁾ Het totaal is meer dan 100%, omdat in gemeenten meerdere woningtoewijzingssystemen naast elkaar kunnen functioneren.

In de jaren negentig zijn veel corporaties en gemeenten overgegaan van een distributiemodel naar een aanbodmodel. Het distributiemodel wordt in nog maar 25% van de gemeenten gehanteerd, waarvan in eenderde van de gevallen in combinatie met één of meerdere andere modellen. Meestal gaat dit dan in combinatie met het aanbodmodel. Het aanbodmodel is leidend in Nederland en wordt toegepast in 76% van de gemeenten. In ruim 10% van die gemeenten wordt het aanbodmodel toegepast in combinatie met één of meerdere andere modellen.

De andere modellen (optiemodel, toonbankmodel, coöptatiemodel en persoonlijke bemiddeling) worden in ongeveer 10% van de gemeenten toegepast en dan gebeurt dit in 90% van de gevallen in combinatie met het distributie- of aanbodmodel. Meestal

worden deze andere modellen toegepast voor delen van de huurvoorraad, bijvoorbeeld voor het dure prijssegment of voor bepaalde buurten.

Voorts blijkt dat gemeenten, die over een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) beschikken, wat vaker gebruik maken van het aanbodmodel dan de andere gemeenten.

Tabel 3.6: Toepassing van verschillende toewijzingssystemen voor huurwoningen uitgesplitst naar gemeentegrootte

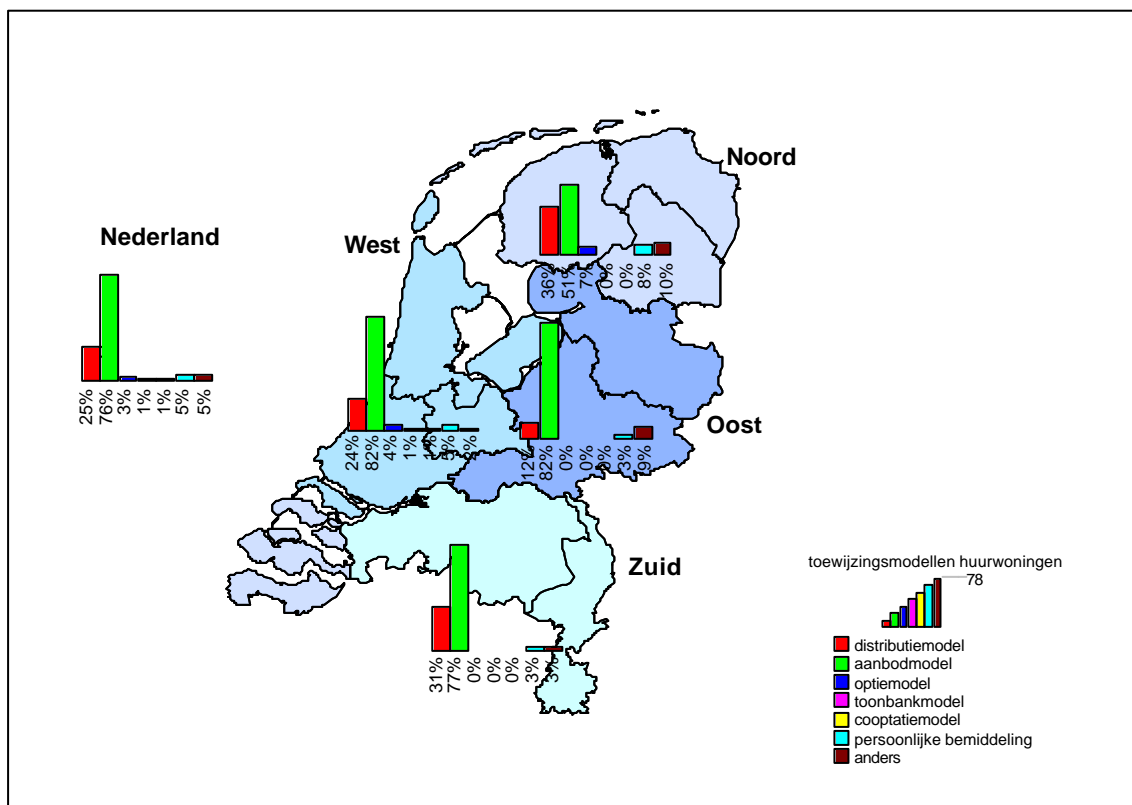
Type toewijzingssysteem	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal ¹⁾
Distributiemodel	0%	16%	18%	29%	25%
Aanbodmodel	100%	84%	85%	70%	76%
Optiemodel	0%	0%	4%	2%	3%
Toonbankmodel	0%	0%	1%	0%	1%
Coöptatiemodel	0%	3%	0%	0%	1%
Persoonlijke bemiddeling	25%	16%	7%	3%	5%
Overig	0%	16%	5%	4%	5%
Totaal, abs.	4	26	153	306	489

¹⁾ Het totaal is meer dan 100%, omdat in gemeenten meerdere woningtoewijzingssystemen naast elkaar kunnen functioneren.

Het uit de gratie raken van het distributiemodel is naar verhouding meer aan de orde in de grote(re) gemeenten. In de gemeenten met minder dan 25.000 inwoners wordt het distributiemodel verhoudingsgewijs nog het meest gebruikt. De conramal geldt voor het aanbodmodel: dit model wordt het meest toegepast in de grote(re) gemeenten.

In figuur 3.3. wordt het gebruik van de verschillende toewijzingsmodellen per landsdeel in beeld gebracht.

Figuur 3.3: Toepassing van verschillende toewijzingsmodellen voor huurwoningen uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)



Het aanbodsysteem is het minst populair in landsdeel Noord. Dit is opmerkelijk, omdat in dit landsdeel sprake is van de minste druk op de woningmarkt. In verhouding tot de andere landsdelen wordt in gemeenten in het landsdeel Noord nog het meest gebruik gemaakt van het distributiemodel, ook frequent in combinatie met andere modellen (met name optiemodel en het systeem van persoonlijke bemiddeling).

4. TOEPASSEN VAN TOELATINGSCRITERIA

Een essentieel onderdeel van de Huisvestingswet is het kunnen toepassen van regels om de lokale of regionale woningmarkt af te schermen. Zo kan in de huisvestingsverordening worden aangegeven aan welke kenmerken een woningzoekende moet voldoen, wil hij voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Dit zijn de toelatingscriteria tot de lokale en regionale woningmarkt. Soortgelijke toelatingscriteria kunnen ook worden gehanteerd als de gemeente met de verhuurders een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) heeft afgesloten. In dit hoofdstuk staat het toepassen van toelatingscriteria centraal. Daarbij zal ook worden ingegaan op de rol van de provincie.

4.1. Toelatingscriteria: binding aan regio, gemeente of kern

Economische of maatschappelijk binding

Economische binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied.

Maatschappelijke binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied.

Bron: Huisvestingswet

De Huisvestingswet heeft de vrije vestiging als uitgangspunt. Het recht van vrije vestiging is vastgelegd in het Europese recht, dat nogal stringente voorwaarden stelt aan het beperken van dat recht. In essentie stelt het Europese recht dat de vrijheid van vestiging (en, als complement daarvan, het recht om een onroerende zaak te kunnen verwerven) allen beperkt kan worden op grond van dwingende redenen van algemeen belang, zoals ruimtelijke ordeningsbepalingen, en alleen op basis van objectieve, stabiele en openbare criteria. Verder mogen maatregelen niet discriminerend zijn en moeten deze proportioneel zijn.

In de Huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten de toelating tot de woningmarkt, voor woningen tot een daartoe bepaalde huur- en koopprijsgrens, kunnen beperken door het stellen van bindingseisen aan een kern, de gemeente of de regio. Hierbij is de regio gedefinieerd als een gebied dat uit een oogpunt van het functioneren van de woonruimtemarkt als een samenhangend geheel kan worden aangemerkt. Het hanteren van toelatingscriteria vereist vooraf de toestemming van Gedeputeerde Staten.

Over het algemeen zal Gedeputeerde Staten instemmen met het verzoek tot het hanteren van bindingseisen aan de regio als er sprake is van schaarste aan goedkope(re) woonruimte in de regio en van regionale samenwerking tussen gemeenten. Gedeputeerde Staten kunnen toestemming onthouden, als (Artikel 13 Huisvestingswet):

- De begrenzing van de regio niet aansluit op de grenzen van een samenhangende woningmarkt.
- De bindingseisen onnodig belemmerend zijn voor de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de regio, mede gelet op de huisvestingsmogelijkheden voor deze woningzoekende in andere delen van de betrokken regio.
- De bindingseisen onvoldoende zijn afgestemd op het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid of op het huisvestingsbeleid van andere gemeenten.

De gemeenteraad kan ook besluiten tot het stellen van bindingseisen aan de gemeente of een kern binnen de gemeente (lokale bindingseisen). Als aanvullende eis geldt dan wel dat er sprake moet zijn van een geringe mogelijkheid tot het uitbreiden van de woonruimtevoorraad in de betreffende gemeente of kern, voortvloeiend uit een bovengemeentelijk ruimtelijk beleid met als gevolg dat er sprake is van schaarste aan goedkope(re) woonruimte binnen de gemeente. Gedeputeerde Staten zal geen toestemming verlenen aan een dergelijk verzoek van de gemeente tot het hanteren van bindingseisen aan de gemeente of kern, als:

- De bindingseisen onnodig belemmerend zijn voor de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de gemeente of de kern, mede gelet op de huisvestingsmogelijkheden voor deze woningzoekende in andere delen van de betrokken regio.
- De bindingseisen onvoldoende zijn afgestemd op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid of op het huisvestingsbeleid van andere gemeenten.

4.2. Toelatingscriteria voor huurwoningen

Toelatingscriteria

In tabel 4.1. wordt weergegeven in welke mate sprake is van het toepassen van lokale of regionale bindingseisen voor huurwoningen (voor koopwoningen, zie paragraaf 4.3.).

Tabel 4.1: Hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen

	Totaal (uitgedrukt in aantal gemeenten)	Totaal (uitgedrukt in aantal woningen in de betreffende gemeenten)
Wel toelatingscriteria	43%	38%
Geen toelatingscriteria	57%	62%
Totaal, %	100%	100%
Totaal. abs.	489	6.800.000

In 43% van de gemeenten in Nederland worden door de gemeente of de verhuurders lokale of regionale bindingseisen gehanteerd bij het toewijzen van huurwoningen. Deze gemeenten omvatten ongeveer 38% van de Nederlandse woningvoorraad. Dit duidt erop dat kleinere gemeenten vaker toelatingscriteria hanteren dan grotere gemeenten (zie ook tabel 4.4).

Tabel 4.2: Hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen door gemeenten met een huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) en gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst

Toelatingscriteria voor huurwoningen	Wel toelatingscriteria	Geen toelatingscriteria	Totaal, abs.
Gemeenten met huisvestingsverordening of overeenkomst	82%	43%	299
Gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst	18%	57%	190
Totaal	100%	100%	489

In ruim 80% van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren, gebeurt dit op basis van een huisvestingsverordening of een schriftelijke overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de verhuurders. In 18% van de gevallen gebeurt dit op eigen initiatief van de verhuurders, al of niet na mondelinge overeenstemming met de gemeente. Bindingseisen worden in de praktijk blijkbaar ook gehanteerd door gemeenten die geen huisvestingsverordening of schriftelijke overeenkomst (conform artikel 4 van de Huisvestingswet) over de woonruimteverdeling hebben.

Voor de 18% van de gemeenten die niet beschikken over een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) maar wel toelatingscriteria hanteren bij de toewijzing van huurwoningen, is nagegaan hoe het profiel is van deze gemeenten. Dit profiel wordt in tabel 4.3. vergeleken met alle gemeenten die toewijzingscriteria hanteren bij de toewijzing van huurwoningen.

Tabel 4.3: Profielvergelijking tussen gemeenten die toelatingscriteria voor huurwoningen hanteren en gemeenten die toelatingscriteria voor huurwoningen hanteren zonder huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)

Profielvergelijking	Profiel gemeenten die toewijzingscriteria voor huurwoningen hanteren	Profiel gemeenten die toewijzingscriteria voor huurwoningen hanteren zonder te beschikken over een huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)
Gemeentegrootte		
G4	1%	0%
Overige G30	3%	0%
Overige gemeenten > 25.000	27%	27%
Gemeenten < 25.000	69%	73%
Subtotaal	100%	100%
Landsdeel		
Noord	6%	10%
Oost	20%	32%
West	61%	5%
Zuid	13%	53%
Subtotaal	100%	100%
Aandeel huur in woningvoorraad		
huur < 30%	28%	51%
huur 30%-40%	49%	38%
huur > 40%	23%	11%
Subtotaal	100%	100%

Uit de profielvergelijking blijkt dat de gemeenten die zonder verordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) toewijzingscriteria hanteren voor huurwoningen, sterker vertegen-

woordigd zijn onder de kleinere gemeenten en zich met name bevinden in landsdeel Zuid en nauwelijks in landsdeel West voorkomen. Verder blijkt dat deze gemeenten vaker over een lager aandeel huurwoningen beschikken: de gemeenten met een huursector die minder dan 30% van de totale woningvoorraad bedraagt, zijn veel sterker vertegenwoordigd.

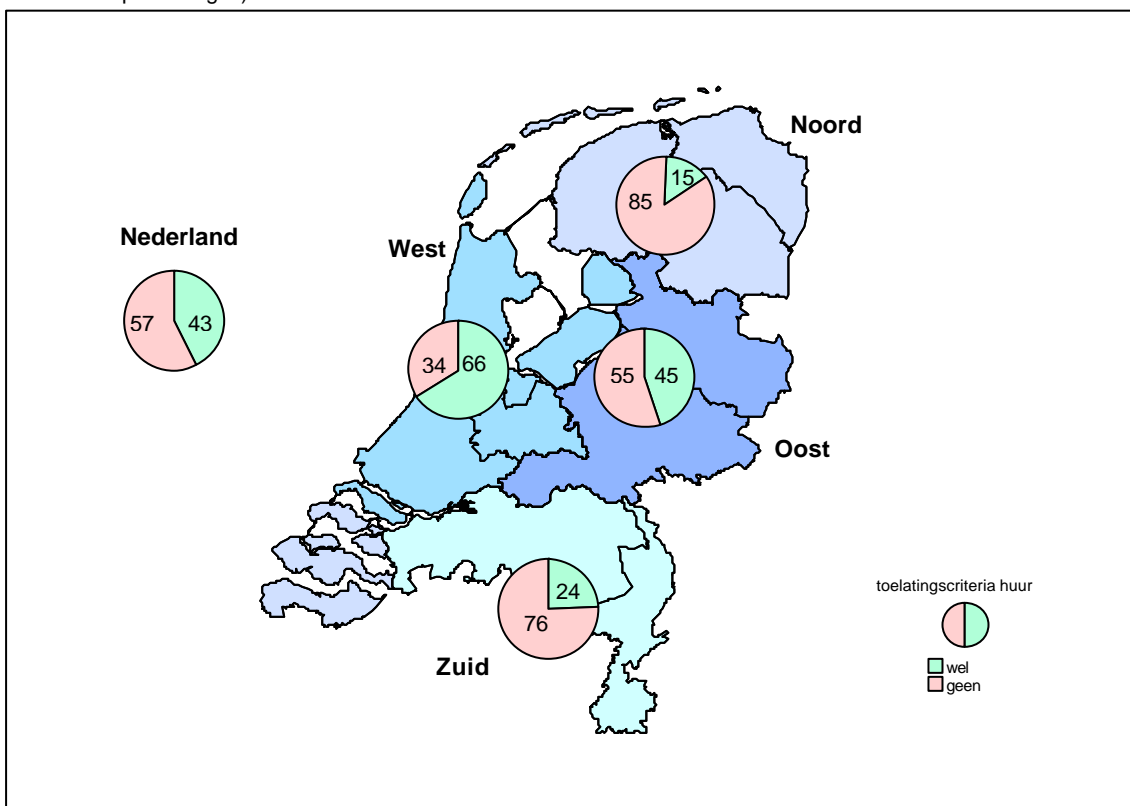
In tabel 4.4. wordt weergegeven in welke mate sprake is van het toepassen van lokale of regionale bindingseisen in gemeenten naar grootteklassen.

Tabel 4.4: Hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen uitgesplitst naar gemeentegrootte

Toelatingscriteria voor huurwoningen	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal
Wel toelatingscriteria	50%	20%	37%	48%	43%
Geen toelatingscriteria	50%	80%	63%	52%	57%
Totaal, %	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal, abs.	4	26	153	306	489

Over het algemeen maken grotere gemeenten minder vaak gebruik van toelatingscriteria dan kleinere gemeenten, waarbij aangetekend moet worden dat dit niet geldt voor de vier grote steden waarvan de helft toelatingscriteria hanteert. Van de overige G30-gemeenten (exclusief de grote vier), stelt maar 20% van de gemeenten bindingseisen. In dat geval gaat het overwegend om bindingseisen aan de regio (zie ook tabel 4.5.).

Figuur 4.1: Hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)



Figuur 4.1. laat zien dat vooral de gemeenten in de westelijke provincies gebruik maken het stellen van toelatingscriteria. Maar ook een flink (45%) aantal van de gemeenten in het landsdeel Oost (provincies Overijssel en Gelderland) hanteert toelatingscriteria voor

de huursector. Het minst worden toelatingscriteria gehanteerd door de gemeenten in de noordelijke provincies.

De aard van de toegepaste toelatingscriteria wordt in tabel 4.5. gepresenteerd.

Tabel 4.5: Overzicht ¹⁾ van het soort toelatingscriteria dat bij de toewijzing van huurwoningen wordt gehanteerd

Toelatingscriteria voor huurwoningen	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal
Geen toelatingscriteria	50%	80%	63%	52%	57%
Ingezetenschap	0%	12%	18%	32%	26%
Maatschappelijk binding aan gemeente ²⁾	0%	8%	13%	21%	18%
Maatschappelijke binding aan regio ²⁾	50%	16%	31%	29%	29%
Economische binding aan gemeente	0%	4%	13%	23%	19%
Economische binding aan regio	50%	12%	30%	28%	28%
Andere bindingseisen	0%	0%	6%	11%	9%

¹⁾ Gemeenten kunnen meerdere toelatingscriteria hanteren. Het totaal telt verticaal dus niet op tot 100%.

²⁾ Dit betreft maatschappelijke binding exclusief ingezetenschap.

Als er bindingseisen worden gehanteerd bij het toewijzen van huurwoningen, dan gaat het in de meeste gevallen om een combinatie van zowel de maatschappelijke als economische binding. In zo'n 29% hebben de eisen betrekking op een maatschappelijke en/of economische binding aan de regio en in zo'n 19% hebben de eisen betrekking op lokale binding, waarbij het kan gaan om binding aan de gemeente of aan een kern binnen de gemeente. De overlap van regionale en lokale binding is beperkt, maar kan zich voordoen, bijvoorbeeld in de volgende vorm: voor de hoofdkern van de gemeente geldt de eis van regionale binding en voor een kleine kern geldt de eis van gemeente- of kernbinding.

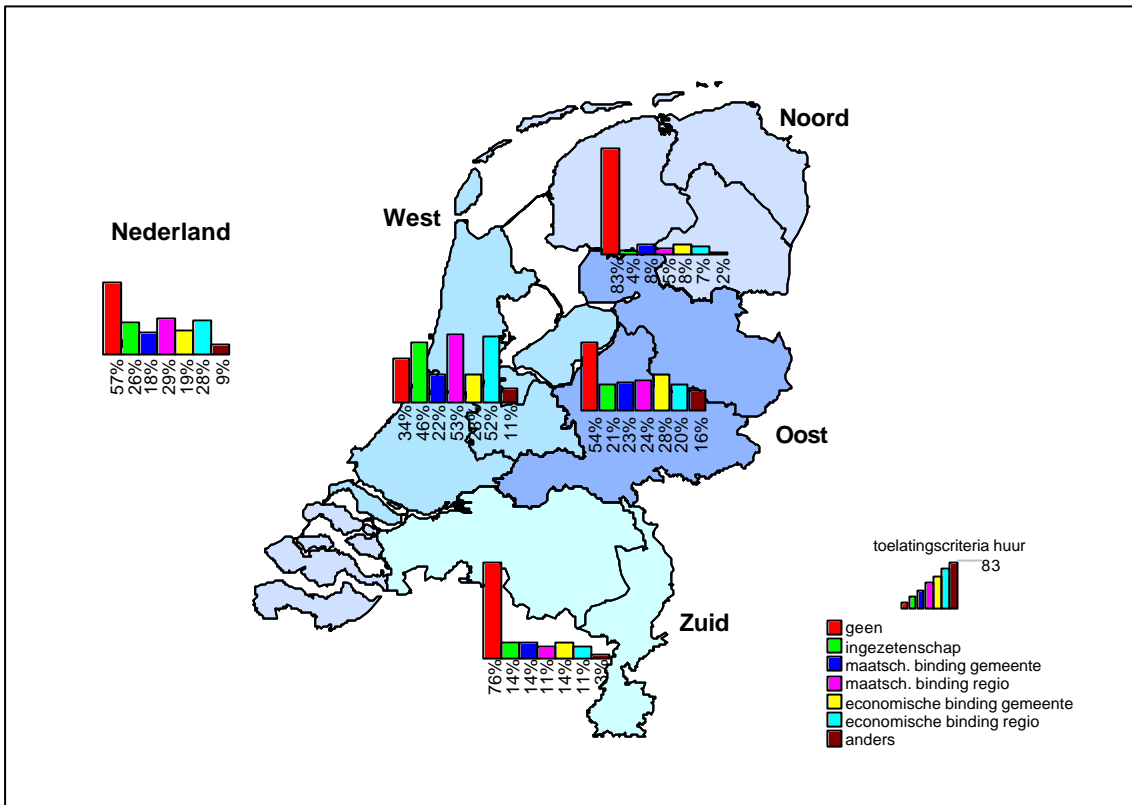
Als gemeenten de eis van maatschappelijke binding hanteren, dan wordt in 80-90% van de gevallen ook de economische bindingseis toegepast. Dit geldt zowel als die eis regionaal of lokaal geldt.

In 26% van de gemeenten wordt ook het toelatingscriterium "ingezetene" gehanteerd. Feitelijk is het woonachtig zijn in de gemeente of regio aan te merken als één van de vormen van maatschappelijke binding. Het ligt voor de hand dat gemeenten die het toelatingscriterium "ingezetene" hanteren, ook het toelatingscriterium maatschappelijke binding hanteren. Ook hier is dus sprake van een overlap.

Het hanteren van bindingseisen gebeurt aanmerkelijk meer door de kleinere gemeenten. 48% van de gemeenten onder de 25.000 inwoners hanteert bindingseisen: iets vaker betreft dit regionale bindingseisen dan lokale bindingseisen. Van de gemeenten met meer dan 25.000 inwoners (exclusief G30-gemeenten) hanteert 37% bindingseisen. Voor die gemeenten gaat het veel vaker om een regionale binding dan om een lokale binding. Van de overige G30-gemeenten (exclusief de 4 grote steden) hanteert maar 20% bindingseisen bij het toewijzen van huurwoningen. Overwegend gaat het dan om regionale bindingseisen.

In figuur 4.2. wordt de toepassing van bindingseisen voor huurwoningen per landsdeel in beeld gebracht.

Figuur 4.2: Overzicht¹⁾ van het soort toelatingscriteria dat bij de toewijzing van huurwoningen wordt gehanteerd, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)



¹⁾ Gemeenten kunnen meerdere toelatingscriteria hanteren. Het totaal telt verticaal dus niet op tot 100%.

In landsdeel West beschikken vrijwel alle gemeenten over een huisvestingsverordening of over een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders. Dit zal zeker een relatie hebben met de (grote) druk op de woningmarkt en in het verlengde daarvan hanteren dan ook veel gemeenten bindingseisen. Dit gebeurt door tweederde van de gemeenten in landsdeel West. Als gemeenten bindingseisen hanteren is dit in ongeveer 70% van de gevallen een regionale binding en in 30% van de gevallen een lokale binding.

In de overige landsdelen wordt aanmerkelijk minder vaak gebruik gemaakt van bindingseisen: Oost (46%), Zuid (24%) en Noord (17%). Als gemeenten in deze landsdelen bindingseisen hanteren, dan gaat dat wat vaker om lokale dan regionale bindingseisen.

Omvang distributiebesteding waarvoor toelatingscriteria gelden

In de Huisvestingswet is vastgelegd voor welk deel van de woningvoorraad een huisvestingsvergunning kan worden verlangd. De woningen die daaronder vallen behoren het zogenoemde distributiebesteding. Voor de huursector wordt de maximale huurprijs voor het verkrijgen van huursubsidie als grens aangehouden (per 1 juli 2002 is dit €565,=). De gemeenten zijn vrij om eventueel lagere prijsgrenzen aan te houden.

Als in gemeenten bindingseisen worden gehanteerd bij de toewijzing van bestaande huurwoningen, geldt dit voor de huurwoningen die onder de maximale huursubsidiegrens liggen (€565,= per 1 juli 2002). Die maximale grens wordt in 87% van de gemeenten

gehanteerd. In de overige gemeenten wordt een lagere grens gehanteerd, meestal één van de aftoppingsgrenzen uit de huursubsidie⁴.

Het hanteren van toelatingscriteria binnen de huursector heeft betrekking op zo'n 900.000 huurwoningen, hetgeen in de betreffende gemeenten neerkomt op 82% van de huurvoorraad. Dit betekent dat voor ongeveer 30% van de Nederlandse huurvoorraad toelatingscriteria worden gehanteerd.

4.3. Toelatingscriteria voor koopwoningen

Toelatingscriteria

Ook voor het verwerven van een koopwoning kunnen door de gemeente bindingeisen worden gesteld. In tabel 4.6. wordt weergegeven in welke mate sprake is van het toepassen van lokale of regionale bindingeisen voor de koopsector.

Tabel 4.6: Hanteren van toelatingscriteria voor koopwoningen door gemeenten met een huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) en gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)

Toelatingscriteria voor koopwoningen	Wel toelatingscriteria	Geen toelatingscriteria	Totaal, abs.
Gemeenten met huisvestingsverordening of overeenkomst	70%	30%	299
Gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst	30%	70%	190
Totaal	100%	100%	489

In 70% van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren voor de koopsector, gebeurt dit op basis van een huisvestingsverordening. Dit kan zowel betrekking hebben op de bestaande koopwoningen als op de nieuwbouwwoningen. In de overige gevallen (30% van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren en niet beschikken over een huisvestingsverordening) zullen de toelatingscriteria waarschijnlijk alleen betrekking hebben op de nieuwbouw van projectmatig gebouwde koopwoningen (zie voor bouwkavels paragraaf 4.4.). Het privaatrechtelijke hanteren van toelatingscriteria voor de nieuwbouw wordt dan overeengekomen met de bouwbedrijven/projectontwikkelaars.

Voor de 30% van de gemeenten die niet beschikken over een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) maar wel toelatingscriteria hanteren voor de koopsector, is nagegaan hoe het profiel is van deze gemeenten. Dit profiel wordt in tabel 4.7. vergeleken met het profiel van alle gemeenten die toewijzingscriteria hanteren voor koopwoningen.

⁴ De aftoppingsgrenzen bedragen per 1 juli 2002:
 €307,= voor één- en tweepersoonshuishoudens (jonger dan 23 jaar);
 €440,= voor één- en tweepersoonshuishoudens (ouder dan 23 jaar) en
 €472,= voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 4.7: Profielvergelijking tussen gemeenten die toelatingscriteria voor koopwoningen hanteren en gemeenten die toelatingscriteria voor koopwoningen hanteren zonder huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)

Profielvergelijking	Profiel gemeenten die toewijzingscriteria voor koopwoningen hanteren	Profiel gemeenten die toewijzingscriteria voor koopwoningen hanteren zonder te beschikken over een huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW)
Gemeentegrootte		
G4	1%	0%
Overige G30	6%	2%
Overige gemeenten > 25.000	32%	36%
Gemeenten < 25.000	61%	62%
Subtotaal	100%	100%
Landsdeel		
Noord	13%	23%
Oost	18%	19%
West	45%	3%
Zuid	24%	54%
Subtotaal	100%	100%
Aandeel koop in woningvoorraad		
koop < 60%	29%	28%
koop 60%-70%	41%	43%
koop > 70%	30%	29%
Subtotaal	100%	100%

Uit de profielvergelijking blijkt dat de gemeenten die zonder verordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) toewijzingscriteria hanteren voor koopwoningen, veel sterker vertegenwoordigd zijn in landsdeel Zuid en nauwelijks in landsdeel West voorkomen. De huur-koop-verhouding in de gemeentelijke woningvoorraad blijkt geen verklarende factor te zijn.

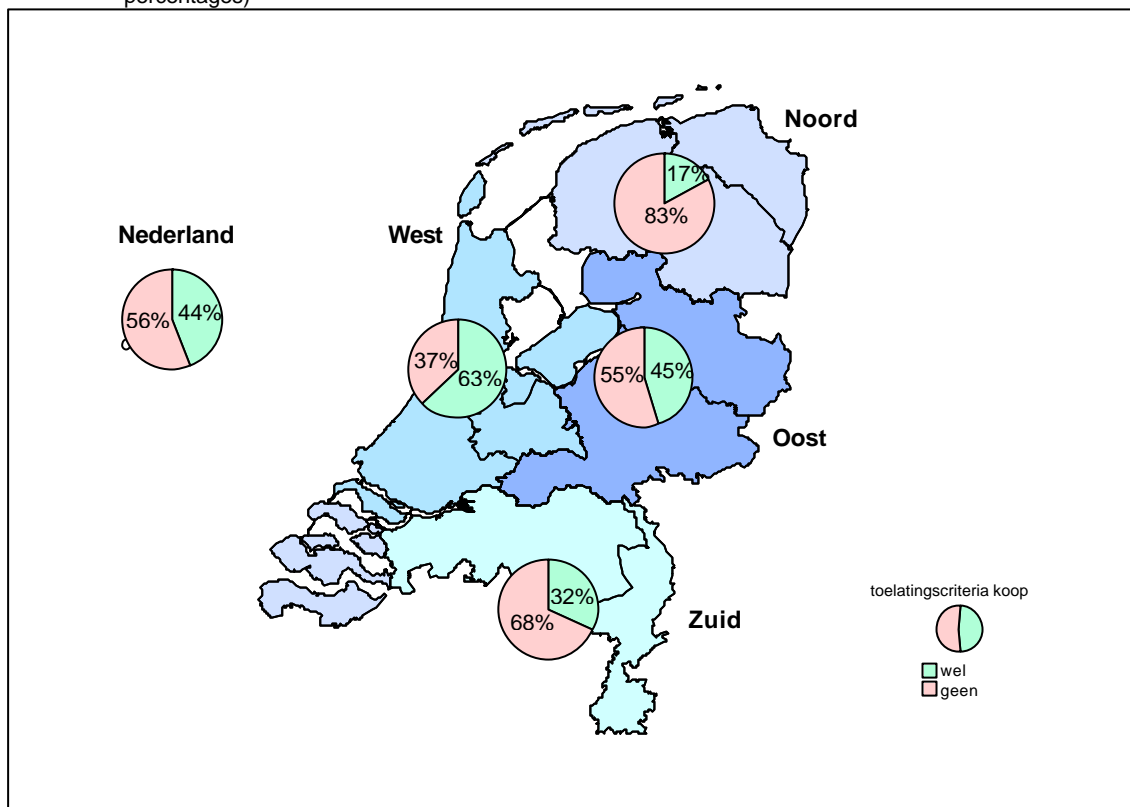
In tabel 4.8. wordt weergegeven in welke mate sprake is van het toepassen van lokale of regionale bindingseisen in gemeenten naar grootteklassen.

Tabel 4.8: Hanteren van toelatingscriteria voor koopwoningen uitgesplitst naar gemeentegrootte

Toelatingscriteria voor koopwoningen	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal
Wel toelatingscriteria	50%	16%	39%	50%	44%
Geen toelatingscriteria	50%	84%	61%	50%	56%
Totaal, %	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal, abs.	4	26	153	306	489

In 44% van de gemeenten in Nederland worden lokale of regionale bindingseisen gehanteerd bij het toewijzen van koopwoningen. De toepassing van bindingseisen, uitgesplitst naar gemeentegrootte, loopt voor huur- en koopwoningen gelijk op. Ook voor de koopwoningen geldt dat de overige G30-gemeenten (exclusief de 4 grote steden) naar verhouding het minst vaak bindingseisen stellen en de kleinere gemeenten het vaakst bindingseisen hanteren.

Figuur 4.3: Hanteren van toelatingscriteria voor koopwoningen uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)



Het al of niet hanteren van toelatingscriteria voor koopwoningen (figuur 4.3) naar landsdeel loopt ongeveer gelijk op met de huursector (figuur 4.1). Er is sprake van marginale verschillen. Ook voor de koopwoningen geldt dat de gemeenten in de westelijke provincies het vaakst gebruik maken van het stellen van bindingseisen. Het minst vaak gebeurt dit door gemeenten in de noordelijke provincies.

De aard van de toegepaste bindingscriteria wordt in tabel 4.9. gepresenteerd.

Tabel 4.9: Overzicht ¹⁾ van het soort toelatingscriteria dat bij de toewijzing van koopwoningen wordt gehanteerd, uitgesplitst naar gemeentegrootte

Toelatingscriteria voor koopwoningen	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal
Geen toelatingscriteria	50%	84%	61%	50%	56%
Ingezetenschap	0%	12%	22%	34%	29%
Maatschappelijk binding aan gemeente	0%	0%	18%	27%	23%
Maatschappelijke binding aan regio	50%	8%	23%	16%	18%
Economische binding aan gemeente	0%	0%	18%	32%	26%
Economische binding aan regio	50%	8%	24%	18%	20%
Andere bindingseisen	0%	0%	6%	14%	11%

¹⁾ Gemeenten kunnen meerdere toelatingscriteria hanteren. Het totaal telt verticaal dus niet op tot 100%.

Ook voor het verwerven van een koopwoning geldt, dat als er bindingseisen worden gehanteerd, het in de meeste gevallen gaat om een combinatie van die bindingseisen. In zo'n 20% hebben de eisen betrekking op een maatschappelijke en/of economische binding aan de regio en in zo'n 26% hebben de eisen betrekking op lokale binding. Maatschappelijke en economische binding worden meestal in combinatie gebruikt. In

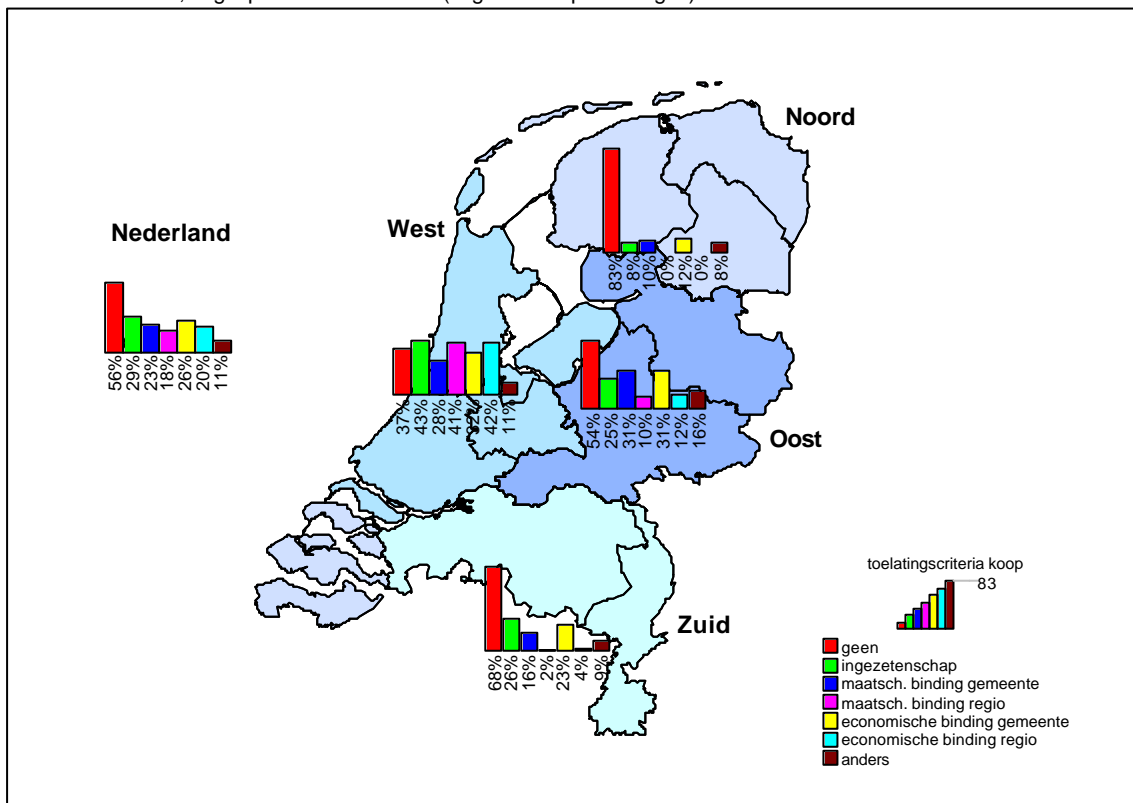
vergelijking tot de toewijzing van de huurwoningen kan worden geconcludeerd dat meer gemeenten bij koopwoningen kiezen voor het toepassen van een lokale binding en minder vaak een regionale bindingseis hanteren.

Dit verschil geldt voor de gemeenten onder de 25.000 inwoners en de gemeenten boven de 25.000 inwoners. Wel blijkt dat gemeenten met meer dan 25.000 inwoners vaker een regionale binding hanteren en gemeenten met minder dan 25.000 inwoners vaker uitgaan van een lokale binding.

11% van de gemeenten hanteert ook andere bindingseisen, al of niet in combinatie met maatschappelijke of economische binding. Hierbij kan gedacht worden aan: het hanteren van een puntensysteem, het stellen van de eis "geboren en getogen", het stellen van eisen aan de termijn dat de bewoner de gemeente heeft verlaten (spijtoptanten), etc.

In figuur 4.4. wordt de toepassing van bindingseisen voor koopwoningen per landsdeel in beeld gebracht.

Figuur 4.4: Overzicht ¹⁾ van het soort toelatingscriteria dat bij de toewijzing van koopwoningen wordt gehanteerd, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)



¹⁾ Gemeenten kunnen meerdere toelatingscriteria hanteren. Het totaal telt verticaal dus niet op tot 100%.

In de vergelijking met de huursector blijkt dat met name de gemeenten in het landsdeel Zuid voor koopwoningen wat vaker bindingseisen stellen. Voor koopwoningen wordt, meer dan voor de huurwoningen, uitgegaan van lokale binding. Dit verschil doet zich in alle landsdelen voor.

Omvang distributiebesteding waarvoor toelatingscriteria gelden

In de Huisvestingswet is vastgelegd voor welk deel van de woningvoorraad een huisvestingsvergunning kan worden verlangd. Dit zijn koopwoningen die onder de grens liggen van de maximale koopsom voor een woning waarvoor de eigenaar, afhankelijk van de hoogte van diens inkomen, van de overheid subsidie kan ontvangen (per 1 juli 2002 is

dit €91.800,=). De gemeenten zijn vrij om eventueel lagere prijsgrenzen aan te houden. Voor de koopsector kan, volgens de Huisvestingswet, bij hoge uitzondering ook een hogere koopprijs worden aangehouden. Dit geldt slechts voor gemeenten of kernen in landelijke gebieden die aan strikte groeibeperkingen zijn gebonden. Hiervoor moet vooraf goedkeuring zijn verleend door Gedeputeerde Staten.

De wettelijk vastgelegde, maximale grens voor het hanteren van bindingseisen bij de vergunningverlening voor bestaande koopwoningen ligt op €91.800,=. Slechts 12% van de gemeenten die toelatingscriteria toepassen, hanteert deze of een lagere prijsgrens. De meeste gemeenten vinden deze grens te laag en zij kunnen toestemming krijgen van Gedeputeerde Staten voor het toepassen van een hogere prijsgrens. Van de gemeenten die toelatingscriteria hanteren, heeft 17% de woningen tussen de €91.800,= en €123.500,= afgeschermd. Ruim 30% hanteert een grens tussen de €123.500,= en €180.000,= en 40% van de gemeenten heeft de koopgrens boven de €180.000,= gelegd, oplopend tot €272.000,=.

Voor de nieuwbouw worden gemiddeld wat hogere grenzen aangehouden. 13% van de gemeenten heeft een grens tot €123.500,=, 42% houdt een grens aan tussen de €123.500,= en €180.000,= en 45% van de gemeenten heeft een grens boven de €180.000,=.

De toelatingscriteria die gemeenten toepassen voor de bestaande koopvoorraad, hebben betrekking op ca 150.000 koopwoningen. Dit komt overeen met 11% van de koopvoorraad in de betreffende gemeenten. Als dit berekend wordt over de totale Nederlands koopvoorraad, komt dit neer op 4%. Dit lage percentage schept in eerste aanleg mogelijk enige verbazing, maar is wel verklaarbaar. Bij de inwerkingtreding van de Huisvestingswet op 1 juli 1993 was dit nog veel hoger. De sterke stijging van de koopprijzen in de jaren negentig en het achterwege blijven van een passende indexering van de koopprijzen in de Huisvestingswet heeft ertoe bijgedragen dat steeds minder koopwoningen binnen de "toewijzingsgrenzen" van de Huisvestingswet vielen.

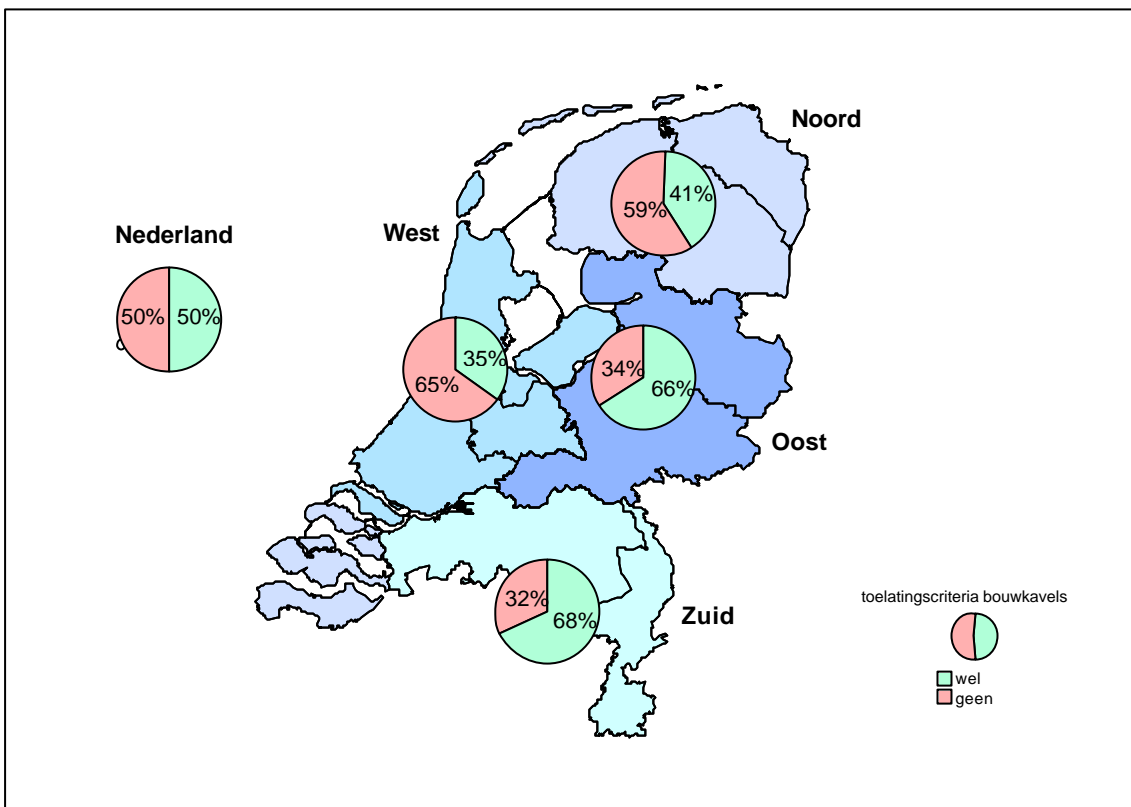
Het hanteren van toelatingscriteria voor nieuwe koopwoningen had in 2002 betrekking op ongeveer 9.000 koopwoningen, hetgeen in de betreffende gemeenten neerkomt op ongeveer 50% van de nieuwbouw in de koopsector. Dit betekent dat toelatingscriteria worden gehanteerd voor ongeveer 15% van nieuwbouw in de koopsector.

4.4. Bouwkavels

Volgens de letter van de huidige Huisvestingswet valt de toewijzing van bouwkavels buiten de regels van de wet. Gemeenten kunnen het toewijzingsbeleid voor bouwkavels naar eigen inzicht inrichten.

50% van de gemeenten hanteert toelatingscriteria bij de toewijzing van bouwkavels. Kleine gemeenten (< 25.000 inwoners) hanteren vaker (58%) bindingseisen dan grotere gemeenten (43%). Van de G30-gemeenten hanteert slechts één gemeente bindingseisen bij het toewijzing van bouwkavels; hierbij moet in aanmerking worden genomen dat in sommige grote steden al jaren geen bouwkavels zijn uitgegeven.

Figuur 4.5: Hanteren van toelatingscriteria bij de toewijzing van bouw kavels, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages)

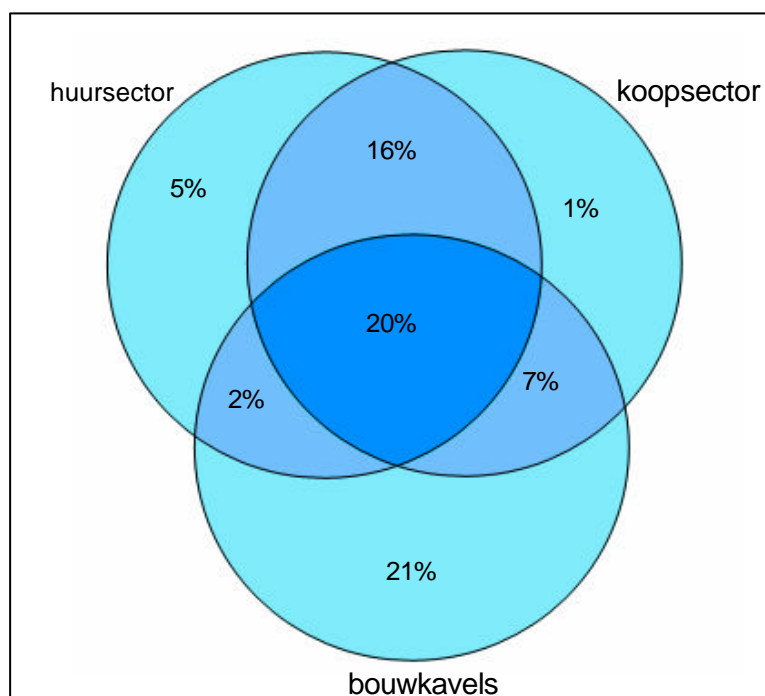


Uit figuur 4.5. blijkt dat vooral de gemeenten in de landsdelen Oost en Zuid gebruik maken van bindingseisen voor bouw kavels. In die landsdelen gebeurt dit door ruim tweederde van de gemeenten. Opmerkelijk is dat in landsdeel West, waar sprake is van de meeste spanning op de woningmarkt, maar 35% van de gemeenten bindingseisen hanteert bij de toewijzing van bouw kavels.

4.5. Samenhang in het hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen, koopwoningen of bouw kavels

In figuur 4.6. wordt de samenhang in het hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen, koopwoningen of bouw kavels in beeld gebracht. De vermelde percentages hebben betrekking op het aantal gemeenten dat toelatingscriteria hanteert.

Figuur 4.6: Samenhang in het hanteren van toelatingscriteria voor huurwoningen, koopwoningen of bouwkavels



Uit figuur 4.6. blijkt dat 20% van de gemeenten in Nederland toelatingscriteria hanteert voor zowel de huursector, koopsector als bouwkavels. Verder blijkt dat 36% (20% + 16%) van alle gemeenten toelatingscriteria hanteert voor huur- en koopwoningen. De mate van overlap is aanzienlijk.

In de praktijk is de behoefte van gemeenten om voorrang te geven aan personen met een binding aan de gemeente groter dan uit figuur 4.6. blijkt. Naast het hanteren van formele toelatingscriteria kunnen gemeenten nog andere criteria hanteren. Hierbij kan gedacht worden aan het toekennen van extra punten voor woonduur of het geven van (een zekere) voorrang aan doorstromers binnen de gemeente of regio. Op die manier krijgen personen met een maatschappelijke binding aan de gemeente of de regio een zekere prioriteit bij de woningtoewijzing.

Dit gebeurt door 23% van de gemeenten. Zij doen dit voor huurwoningen en/of koopwoningen. Verhoudingsgewijs gebeurt dit vooral in gemeenten in de zuidelijke provincies (36%).

Veranderingen in beleid in de afgelopen jaren?

Het al of niet toepassen van bindingseisen heeft een vrij structureel karakter. In de afgelopen vijf jaar heeft ongeveer 30% van alle gemeenten iets gewijzigd ten aanzien van het toepassen van toelatingscriteria. Er waren even zoveel gemeenten die de toelatingscriteria hebben aangescherpt als gemeenten die de criteria hebben versoepeld.

4.6. Rol van provincie: toestemming voor het hanteren van bindingseisen

Gemeenten kunnen bindingseisen hanteren tot maximale prijsgrenzen, als zij vooraf toestemming hebben gekregen van de provincie. In tabel 4.10. wordt aangegeven hoeveel gemeenten hiervoor toestemming hebben gekregen.

Tabel 4.10: Aantal gemeenten waaraan provinciale toestemming is verleend voor het toepassen van bindingseisen

Provincie	Gemeenten met toestemming voor regionale bindingseisen (% per provincie)	Gemeenten met toestemming voor lokale bindingseisen (% per provincie)
Groningen	0%	0%
Friesland	0%	13%
Drenthe	0%	0%
Zeeland	0%	0%
Landsdeel Noord	0%	5%
Overijssel	0%	0%
Gelderland	17% ¹⁾	21%
Landsdeel Oost	12%	15%
Utrecht	100%	0%
Noord-Holland	97%	3%
Zuid-Holland	48%	19%
Flevoland	0%	0%
Landsdeel West	72%	10%
Noord-Brabant	7%	0% ²⁾
Limburg	0%	0%
Landsdeel Zuid	4%	0%
Totaal, %	32%	7%

¹⁾ Vijf gemeenten hebben toestemming voor het hanteren van bindingseisen aan de kern.

²⁾ In twee gemeenten worden lokale bindingseisen gehanteerd voor de toewijzing van woonwagendstandplaatsen.

Uit de inventarisatie bij de gemeenten blijkt dat 51% van de gemeenten bindingseisen hanteert bij de toewijzing van huurwoningen en/of koopwoningen. In 80% van die gevallen gebeurt dit op basis van een gemeentelijke huisvestingsverordening of een afgesloten samenwerkingsovereenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders. Al die gemeenten (ongeveer 40% van de Nederlandse gemeenten) moeten hiervoor toestemming hebben gevraagd bij de provincie.

Uit de inventarisatie onder de provincies blijkt dat aan bijna 40% van de gemeenten toestemming is verleend voor het toepassen van lokale of regionale bindingseisen. Deze cijfers sluiten dus goed op elkaar aan.

5. TOEPASSEN VAN PASSENDHEIDSCRITERIA EN RANGORDECRIERIA VOOR HUURWONINGEN

In veel gemeenten wordt bij de toewijzing van huurwoningen gebruik gemaakt van passendheidscriteria. Dit geldt voor gemeenten met en zonder huisvestingsverordening. Bij hantering van passendheidscriteria gaat het erom, een passende relatie te leggen tussen de vrijgekomen woning en de woningzoekende huishoudens. Hierbij kan gelet worden op de aard, grootte en prijs van de woning.

Naast passendheidscriteria worden in de meeste gevallen ook rangordecriteria gehanteerd bij het toewijzen van huurwoningen. Beide soorten criteria komen in dit hoofdstuk aan de orde.

5.1. Soort passendheidscriteria

Het huisvestingsbeleid in Nederland is gebaseerd op de zelfredzaamheid van de woningzoekende. Pas als sprake is van schaarste of dreigende schaarste van goedkope woningen, hebben gemeenten de taak om sturing te geven aan de woonruimteverdeling via woningtoewijzing en/of woningmarkttoelating (het stellen van bindingseisen). Dan kan een gemeente ingrijpen en bevorderen dat een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte plaats vindt. Meer specifiek richt zich dit dan op de huisvesting van de doelgroep (minder draagkrachtige woningzoekenden) en het bij voorrang toewijzen van goedkope woningen aan de doelgroep. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van het hanteren van passendheidscriteria. Bij passendheidscriteria gaat het onder meer om de volgende relaties: huurprijs « huishoudensinkomen, woningtype « huishoudentype, etc. De meest voorkomende passendheidscriteria worden in tabel 5.1. gepresenteerd.

Tabel 5.1: Overzicht van toegepaste passendheidscriteria ¹⁾

Passendheidscriteria voor huurwoningen	Gemeenten met huisvestingsverordening of overeenkomst	Gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst	Totaal
Huur - inkomen	93%	72%	85%
Woningtype -gezinssituatie	51%	54%	52%
Woningtype - vrijmaken huurwoning	20%	18%	19%
Woninggrootte - huishoudensgrootte	81%	45%	67%
Geschiktheid woning/woonomgeving voor senioren	64%	64%	64%
Geschiktheid woning voor jongeren	47%	45%	46%
Anders	17%	25%	20%
Totaal aantal gemeenten	299	190	489

¹⁾ Gemeenten kunnen meerdere passendheidscriteria hanteren. Het totaal telt verticaal dus niet op tot 100%.

De relatie tussen huur en inkomen is een bijzonder punt van aandacht bij de toewijzing van huurwoningen. In 85% van de gemeenten wordt gelet op de relatie tussen de huurprijs en de hoogte van het inkomen. Ook het passendheids criterium woninggrootte in relatie tot de huishoudensgrootte scoort hoog (67%).

Verder wordt in 52% van de gemeenten bij de toewijzing van huurwoningen gelet op de relatie woningtype en gezinssituatie. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het

toewijzen van een eengezinshuurwoning aan gezinnen, het toewijzen van meergezinswoningen aan alleenstaanden, etc. De toepassing van het passendheids criterium woningtype-gezinssituatie kan ook gezien worden als een vorm van labelling. De labelling gebeurt op veel ruimere schaal. Ook de passendheids criteria "geschiktheid woning/woon-omgeving voor senioren" en "geschiktheid woning voor jongeren" zijn in feite vormen van labelling die in de praktijk in veel gemeenten worden toegepast.

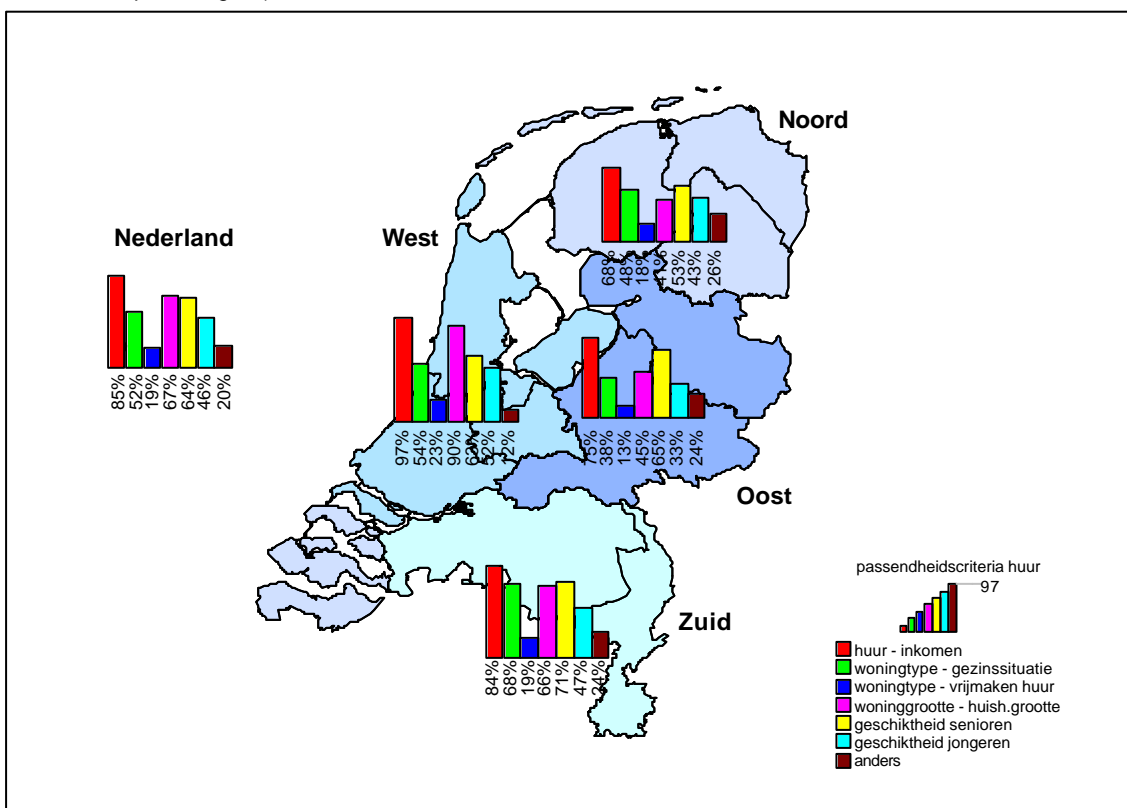
Er is enig verschil in het hanteren van passendheids criteria tussen gemeenten met een huisvestingsverordening of een samenwerkingsovereenkomst (volgens Art. 4 HW) en gemeenten die dit niet via een verordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) hebben geregeld. Die verschillen hebben betrekking op het criterium "huur-inkomen" en "woning-grootte-huishoudensgrootte". Die passendheids criteria worden veel vaker gehanteerd in gemeenten die beschikken over een verordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met de sociale verhuurders over het toewijzings beleid.

Nagegaan is of de gemeenten zonder huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW) die het passendheids criterium "huur-inkomen" toepassen qua profiel afwijken van de andere gemeenten. Dan blijkt dat deze gemeenten zich vooral in landsdeel Zuid bevinden en vrijwel niet in landsdeel West. Het aandeel huurwoningen in de gemeentelijke woningvoorraad blijkt geen verklarende factor te zijn.

Soortgelijke verschillen gelden ook voor gemeenten die het passendheids criterium "woninggrootte-huishoudensgrootte" hanteren.

Tussen de vier landsdelen blijken zich aanmerkelijke verschillen voor te doen, voor wat betreft het gebruik van passendheids criteria bij de toewijzing van huurwoningen. Dit kan worden afgeleid uit figuur 5.1.

Figuur 5.1: Overzicht van toegepaste passendheids criteria, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages¹⁾)



¹⁾ Gemeenten kunnen meerdere passendheids criteria hanteren. Het totaal telt verticaal dus niet op tot 100%.

Het passendheids criterium "huurprijs-inkomen" wordt het meest door gemeenten in landsdeel West (97%) toegepast en het minst door gemeenten in landsdeel Noord (68%). De schaarste aan grote woonruimte in de westelijke provincies is de reden dat in veel gemeenten ook het passendheids criterium "woninggrootte-huishoudensgrootte" wordt gehanteerd. Met 90% ligt de toepassing van dit criterium in landsdeel West op een zeer hoog niveau, in vergelijking tot de gemeenten in de overige landsdelen.

De labelling van het woningtype komt tot uitdrukking in de passendheids criteria "woningtype-gezinssituatie", "geschiktheid woning/woonomgeving voor senioren" en "geschiktheid woning voor jongeren". Dit wordt het meest toegepast in gemeenten in landsdeel Zuid en het minst in gemeenten in de noordelijke provincies.

5.2. Toepassing huur-inkomenstabel

In de Huisvestingswet wordt bij schaarse woonruimte (huurwoningen) vooral gedacht aan een tekort aan goedkope woonruimte, die bij voorrang toegewezen zou moeten worden aan de minder draagkrachtige woningzoekenden. Ook veel gemeenten vinden het belangrijk om op de relatie huurprijs en het huishoudensinkomen te letten. Dit gebeurt in ongeveer 85% van de gemeenten. Ruim 80% van de gemeenten maakt hierbij gebruik van een huur-inkomenstabel; (opmerkelijk) bijna 20% van de gemeenten weet niet of er gebruik wordt gemaakt van een huur-inkomenstabel. Zeer overwegend zijn het gemeenten in de landsdelen Noord en Zuid die niet weten of de corporaties bij de toewijzing van huurwoningen gebruik maken van een huur-inkomenstabel. Vermoedelijk wordt dit geheel overgelaten aan de corporaties en is de behoefte aan beleidssturing en controle in die gemeenten beperkt.

Over het algemeen sluiten de huur-inkomenstabellen aan op de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie. Dit komt neer op de grenzen €307,=, €440,=, €472,= en €565,= (grenzen per 1 juli 2002), waarbij €565,= als maximale grens geldt. Dit geldt voor ongeveer tweederde van de gemeenten die gebruik maken van een huur-inkomenstabel. De overige gemeenten (ca 33%) hanteren een andere indeling van huurprijsklassen.

Voor wat betreft de inkomensgrenzen sluit bijna 70% van de gemeenten/corporaties aan op de inkomensgrenzen voor de huursubsidiedoelgroepen⁵. Ongeveer 30% hanteert andere grenzen.

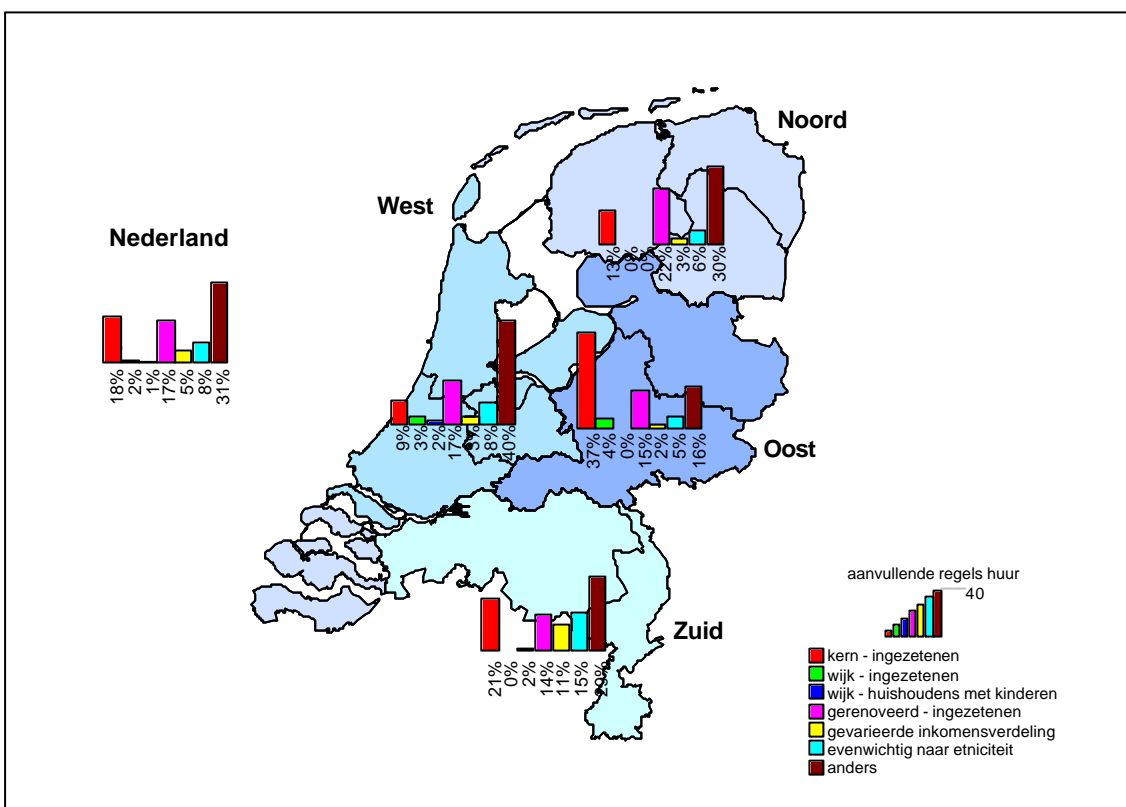
5.3. Extra regels bij woningtoewijzing

Soms worden gemeenten in hun dorpen of wijken geconfronteerd met een ongewenste eenzijdigheid in de samenstelling van de bevolking of met een gewenste ontwikkeling die men wil versterken. Om de beoogde verandering in de bevolkingssamenstelling tot stand te brengen, hanteren gemeenten/verhuurders soms aanvullende regels bij de toewijzing van huurwoningen.

⁵ Deze grenzen zijn per 1 juli 2002:

- alleenstaanden jonger dan 65 jaar: €17.700,=
- meerpersoons huishouden jonger dan 65 jaar: €23.750,=
- alleenstaanden ouder dan 65 jaar: €15.725,=
- meerpersoons huishouden ouder dan 65 jaar: €20.500,=

Figuur 5.2: Overzicht van aanvullende regels bij de woningtoewijzing van huurwoningen, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages¹)



¹) Gemeenten kunnen meerdere passendheidscriteria hanteren. Het totaal telt niet op tot 100%.

In 18% van de gemeenten in Nederland wordt bij het toewijzen van huurwoningen in kleine kernen gelet op het criterium kernbinding. In aanzienlijke mate (55%) gebeurt dit, zonder dat er sprake is van een huisvestingsverordening of een overeenkomst (volgens Art. 4 HW) met verhuurders.

In 17% van de gemeenten wordt gebruik gemaakt van het toewijzingsinstrument om het bouwen voor de buurt te ondersteunen. In die gemeenten worden huurwoningen in bepaalde herstructureringsgebieden primair toegewezen aan bewoners of voormalige bewoners uit de betreffende wijk.

In 8% van de gemeenten wordt bij de woningtoewijzing gelet op een evenwichtige bevolkingsopbouw naar etniciteit van de wijk. Dit gebeurt naar verhouding het meest in gemeenten in landsdeel Zuid en het minst in de landsdelen Noord en Oost. Het aantal gemeenten in landsdeel West dat let op een evenwichtige opbouw naar etniciteit ligt op een gemiddeld niveau. Wordt gelet op de gemeentegrootte dan is sprake van een evenwichtige spreiding over de gemeenten. Wel blijkt dat gemeenten die letten op de opbouw naar etniciteit wat vaker over een kleinere huurvoorraad beschikken (minder dan 40% van de woningvoorraad).

Bij de opstelling van de Huisvestingswet is nooit beoogd om instrumenten te bieden waarmee een evenwichtige bevolkingsamenstelling naar etnische kenmerken zou kunnen worden nagestreefd. Blijkbaar vinden sommige gemeenten dit toch noodzakelijk, bijvoorbeeld ingegeven door problemen die men bij een te grote eenzijdigheid van de bevolkingsopbouw ervaart of verwacht. Eenderde van deze gemeenten geeft ook aan dat zij bij de toewijzing van huurwoningen rekening houdt met een gevarieerde inkomensverdeling binnen de wijk. De gemeenten die bij de woningtoewijzing letten op een even-

wichtige bevolkingsopbouw naar etniciteit, geven niet aan dat zij behoefte hebben aan aanvullende instrumenten vanuit de Huisvestingswet.

5.4. Rangordecriteria

Rangordecriteria voor starters

Vaak zijn er meerdere kandidaten die geïnteresseerd zijn in de huurwoning. Dan wordt gebruik gemaakt van rangordecriteria, waarbij in de praktijk vaak een onderscheid wordt gemaakt tussen toewijzing van huurwoningen aan starters en toewijzing van huurwoningen aan doorstromers. In de volgende tabellen worden de gehanteerde rangordecriteria voor starters (tabel 5.2.) en doorstromers (tabel 5.3.) gepresenteerd.

Tabel 5.2: Toepassing van rangordecriteria voor toewijzing van huurwoningen aan starters, uitgesplitst naar gemeentegrootte

Rangordecriteria toewijzing starters	G4	Overige G30	Overige gemeenten > 25.000	Gemeenten < 25.000	Totaal ¹⁾
Woonduur	0%	24%	9%	12%	11%
Inschrijfduur	75%	72%	67%	61%	63%
Leeftijd	0%	20%	31%	38%	35%
Loting	25%	8%	5%	1%	3%
Anders	50%	12%	9%	18%	15%

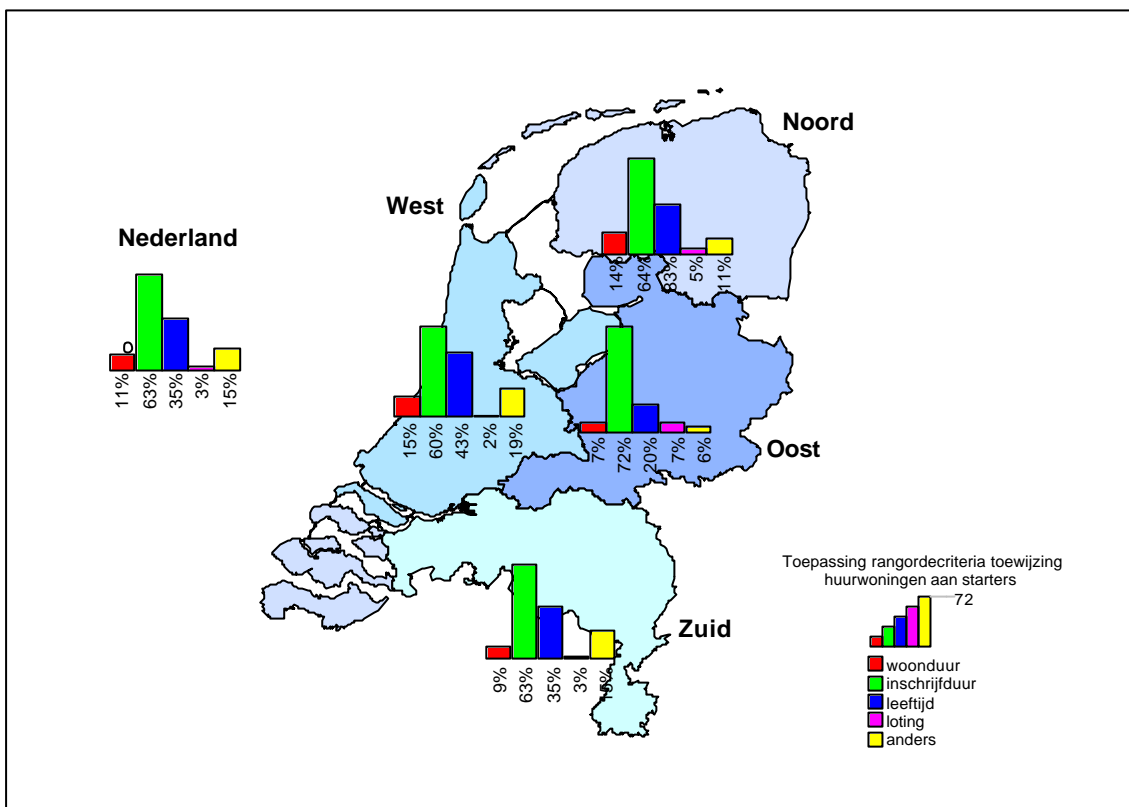
¹⁾ Totaal is meer dan 100%, omdat bij de toewijzing van huurwoningen aan starters gebruik gemaakt kan worden van meerdere rangordecriteria.

Bij de toewijzing van huurwoningen aan starters wordt vooral gebruik gemaakt van de rangordecriteria "inschrijfduur" en "leeftijd", of een combinatie daarvan. Ook wordt in enige mate gebruik gemaakt van het criterium woonduur. Voor starters kan dit niet betrekking hebben op de duur dat men al een zelfstandige woning bewoont. Vermoedelijk heeft dit overwegend betrekking op de woonduur dat een starter al in de gemeente of regio woonachtig is; de toepassing van dit rangordecriterium is aan te merken als een vorm van toelatingscriterium.

Zo'n 15% van de gemeenten geeft aan bij de bepaling van de rangorde tussen de woningzoekenden ook andere criteria te hanteren. Vaak wordt dan gewezen op: het hanteren van een integraal puntensysteem, de labelling van specifieke woningen voor specifieke doelgroepen, het verstrekken van bonuspunten gerelateerd aan het aantal reacties en de toepassing van urgentie (medisch, sociaal, herhuisvesting).

Tussen de onderscheiden gemeentegrootteklassen doen zich geen al te grote verschillen voor. In de G30-gemeenten wordt in vergelijking tot andere gemeenten het criterium "woonduur" en "inschrijfduur" wat vaker verkozen boven de "leeftijd" van de startende woningzoekende.

Figuur 5.3: Toepassing van rangordecriteria voor toewijzing van huurwoningen aan starters, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages ¹⁾)



¹⁾ Totaal is meer dan 100%, omdat bij de toewijzing van huurwoningen aan starters gebruik gemaakt kan worden van meerdere rangordecriteria.

De rangordecriteria die in de praktijk worden gebruikt bij de toewijzing van huurwoningen aan starters, vertonen naar landsdeel geen grote verschillen. Wat opvalt is dat in landsdeel Oost wat vaker het criterium "inschrijfduur" wordt gehanteerd. Hier staat tegenover dat het criterium "leeftijd" minder vaak wordt gebruikt.

Rangordecriteria voor doorstromers

Tabel 5.3: Toepassing van rangordecriteria voor toewijzing van huurwoningen aan doorstromers, uitgesplitst naar gemeentegrootte

Rangordecriteria toewijzing doorstromers	G4	Overige G30	Overige gemeenten < 25.000	Gemeenten > 25.000	Totaal ¹⁾
Woonduur	100%	56%	56%	43%	48%
Inschrijfduur	0%	52%	43%	46%	45%
Leeftijd	0%	12%	9%	14%	12%
Loting	25%	8%	5%	1%	3%
Achter te laten woning	25%	4%	14%	19%	17%
Anders	25%	12%	11%	19%	16%

¹⁾ Totaal is meer dan 100%, omdat bij de toewijzing van huurwoningen aan doorstromers gebruik gemaakt kan worden van meerdere rangordecriteria.

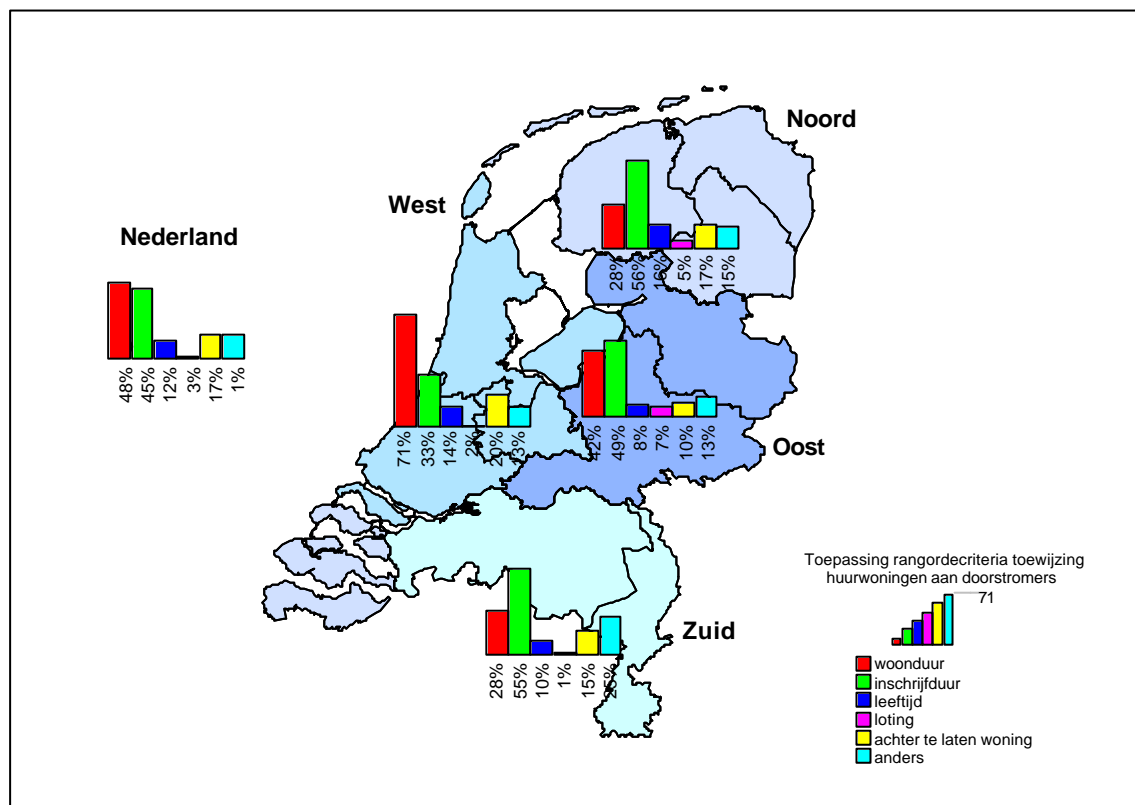
Voor doorstromers zijn de rangordecriteria "woonduur" en "inschrijfduur" de bepalende criteria bij toewijzing. In 17% van de gemeenten speelt ook de "achter te laten woning" een rol. Hierbij gaat het om een zekere waardering voor het woningtype dat door de

doorstromer wordt vrijgemaakt. Immers, in de woonduur is al de waardering voor het vrijmaken van een zelfstandige woning tot uitdrukking gebracht.

16% van de gemeenten hanteert bij de bepaling van de rangorde tussen de woningzoekenden ook andere criteria, zoals: het hanteren van een integraal puntensysteem, het aantal ingestuurde woonbonnen door de woningzoekende en de toepassing van urgentie (medisch, sociaal, herhuisvesting).

Op hoofdlijnen kan worden geconcludeerd dat de van toepassing zijnde rangordecriteria voor doorstromers geen al te grote verschillen vertoont naar gemeentegrootte. Wat opvalt is, dat de G30-gemeenten wat vaker gebruik maken van de criteria "woonduur" en "loting".

Figuur 5.4: Toepassing van rangordecriteria voor toewijzing van huurwoningen aan doorstromers, uitgesplitst naar landsdeel (uitgedrukt in percentages ¹⁾)



¹⁾ Totaal is meer dan 100%, omdat bij de toewijzing van huurwoningen aan starters gebruik gemaakt kan worden van meerdere rangordecriteria.

De rangordecriteria die in de praktijk worden gebruikt bij de toewijzing van huurwoningen aan doorstromers, vertonen naar landsdeel vrij forse verschillen. In landsdeel West is de woonduur het overheersende criterium, terwijl in de andere landsdelen vooral de inschrijfduur bepalend is.

6. ONTTREKKING, SPLITSING EN VORDERING

In de Huisvestingswet zijn ook nadere regels opgenomen in het geval sprake is van onttrekking, splitsing of vordering van woonruimte. Deze aspecten staan in dit hoofdstuk centraal.

6.1. Onttrekking van woonruimte

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning nodig is voor het "onttrekken" van bepaalde woonruimten aan de voorraad. Onder zo'n vergunningsstelsel kunnen vallen:

1. het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de woonbestemming;
2. het samenvoegen van een woonruimte met andere woonruimte(n);
3. het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.

Ongeveer 15% van de gemeenten heeft in 2002 één of meerdere onttrekkingsvergunningen verstrekt. In totaal ging het in 2002 om ongeveer 1.200 onttrekkingsvergunningen, waarvan de helft in twee gemeenten.

In de meeste gevallen is een vergunning verstrekt voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming wonen. Dit geldt voor ruim 70% van de verstrekte vergunningen. Voor ca 15% gaat het om onttrekkingen door het samenvoegen van woonruimte en voor 13% wordt zelfstandige woonruimte omgezet in onzelfstandige woonruimte.

6.2. Splitsing van woonruimte

11% van de gemeenten beschikt over een eigen splitsingsbeleid met splitsingseisen. Dit is een evenwichtige dwarsdoorsnede van grote en kleine gemeenten, met dien verstande dat van de G30-gemeenten bijna 40% beschikt over een splitsingsbeleid.

Vrijwel alle gemeenten die over een eigen splitsingsbeleid beschikken hebben in 2002 ook splitsingsvergunningen verleend. In totaal ging het in 2002 om ruim 1.400 splitsingsvergunningen, waarvan bijna 70% zich voordeed in twee gemeenten.

De reden om woonruimte te splitsen, hangt in driekwart van de gevallen samen met de verkoop van appartementen. Vaak betreft dit woonruimte van corporaties of commerciële verhuurders die besluiten om het gebouw in appartementen te verkopen.

6.3. Vordering van woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van leegstaande woonruimten of (gedeelten van) gebouwen vorderen of de woonruimte vorderen die zonder de vereiste huisvestingsvergunning in gebruik is genomen. Het gebruik van dit vorderingsinstrument door gemeenten is zeldzaam. Slechts 2% van de gemeenten heeft in de afgelopen vijf jaar het gebruik van gebouwen als woonruimte gevorderd. En als een gemeente overgaat tot vordering, dan gaat het om een beperkt aantal vorderingen per jaar.

7. SUGGESTIES VAN GEMEENTEN EN PROVINCIES VOOR VERBETERING VAN DE HUISVESTINGSWET

7.1. Gemeenten: beoordeling huidige Huisvestingswet en suggesties voor verbetering

Het oordeel van gemeenten over het instrumentarium dat de Huisvestingswet biedt is gevarieerd. Ongeveer 50% vindt het instrumentarium adequaat, maar ook 50% vindt het instrumentarium ontoereikend. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat onder de gemeenten die het instrumentarium als adequaat beoordelen, zich tal van gemeenten bevinden die zelf aangeven maar een beperkte huisvestingsproblematiek te hebben als gevolg van een ontspannen woningmarkt. In die situaties is er ook minder behoefte om gebruik te maken van het instrumentarium dat de Huisvestingswet biedt. Op grond hiervan moet de conclusie worden getrokken dat van gemeenten die behoefte hebben aan toepassing van het instrumentarium uit de Huisvestingswet, meer dan 50% van oordeel is dat het instrumentarium ontoereikend is.

De gemeenten die de instrumenten uit de Huisvestingswet toereikend vinden, zijn wat meer geconcentreerd in de landsdelen Noord en West, over het algemeen wat groter (met name G30 en gemeenten met meer dan 25.000 inwoners) en hebben vaak een wat omvangrijker huurvoorraad (huur is meer dan 40% van de woningvoorraad).

In tabel 7.1. wordt het oordeel van gemeenten op de vraag of de Huisvestingswet voldoende instrumenten biedt nader toegelicht, waarbij de belangrijkste plussen en minnen in volgorde van belangrijkheid zijn gerubriceerd.

Tabel 7.1: De meest genoemde argumenten door gemeenten op de vraag of de Huisvestingswet voldoende instrumenten biedt voor een adequate verdeling van de woonruimte

Huisvestingswet biedt adequaat instrumentarium	Huisvestingswet biedt geen adequaat instrumentarium
<ul style="list-style-type: none"> • wet biedt instrumenten voor regie • wet biedt beleidsruimte voor gemeentelijk maatwerk en regionale afstemming • wet geeft handvaten voor rechtvaardige verdeling woonruimte onder verschillende doelgroepen • er is sprake van een ontspannen woningmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> • wet biedt gemeenten te weinig beleidsruimte om in te kunnen spelen op lokale situatie en behoefte • restrictief ro-beleid en vrijheid van vestiging staan op gespannen voet met elkaar • eigen inwoners van gemeente of kern krijgen onvoldoende huisvestingsmogelijkheden (verdringing) • kooprijsgrens (nieuwbouw + bestaande bouw) toelatingscriteria) te laag • afscherming koopsector onvoldoende geregeld • uitgangspunten wet achterhaald

Gemeenten die zich positief uitspreken over het beschikbare instrumentarium, vinden hierin voldoende instrumenten om de regie te voeren op het vlak van de woonruimteverdeling. Zij zijn ook vaak van oordeel dat de wet voldoende beleidsruimte biedt om maatwerk te leveren op regionaal en gemeentelijk niveau.

Dit oordeel wordt niet gedeeld door gemeenten die niet tevreden zijn over het instrumentarium uit de Huisvestingswet. Zij zijn juist van mening, dat de wet onvoldoende beleidsruimte biedt om in te spelen op de lokale situatie en behoeften. Concreet betekent dit, dat er onvoldoende mogelijkheden worden geboden om een lokale of kernbinding toe te passen. Door het moeten toepassen van het principe van vrije vestiging krijgen de eigen inwoners onvoldoende huisvestingsmogelijkheden. Tevens wordt gewezen op de spanning tussen het restrictieve ro-beleid (bouwen voor minder dan, of maximaal voor de

eigen woningbehoefte) en het toch moeten toepassen van het principe van vrije vestiging. Voorts wordt gewezen op de te lage kooprijsgrenzen in de Huisvestingswet.

Bijna tweederde van de gemeenten vindt dat zij meer vrijheid moeten krijgen bij het bepalen van de woningtoewijzingsregels. Blijkbaar vinden zij de Huisvestingswet te stringent of de opstelling van de provincies bij het verlenen van goedkeuring te strikt.

Een zelfde percentage is ook van oordeel dat de gemeenten meer mogelijkheden moeten krijgen om bindingseisen te stellen. Merendeels (bijna 70%) betreft dit ook gemeenten die van oordeel zijn dat de Huisvestingswet onvoldoende instrumenten biedt voor een adequate verdeling van de woonruimte.

Tabel 7.2: De meest genoemde redenen door gemeenten op de vraag of gemeenten meer mogelijkheden moeten krijgen voor het stellen van bindingseisen

Gemeenten meer mogelijkheden bieden voor stellen van bindingseisen	Gemeenten niet meer mogelijkheden bieden voor stellen van bindingseisen
<ul style="list-style-type: none"> • zo kan gemeente voorrang geven aan eigen inwoners en aandachtsgroepen van beleid • zo kan gemeente beter inspelen op vraag en behoefte eigen inwoners • zo kan gemeente leefbaarheid instandhouden • er is onvoldoende contingent om de vraag op te vangen • zo kan gemeente doorstroming bevorderen • prijzen op woningmarkt verschillen per gemeente, dus ook bindingseisen 	<ul style="list-style-type: none"> • staat haaks op vrij vestiging en beperkt aldus keuzevrijheid • niet nodig; Huisvestingswet biedt voldoende mogelijkheden • hangt af van situatie woningmarkt

Gemeenten, die meer mogelijkheden willen krijgen voor het stellen van bindingseisen (64% van alle gemeenten), hebben een centrale doelstelling: het bieden van voorrang aan de eigen inwoners zodat zij sneller aan een woning kunnen komen. Over het algemeen gaat het hierbij om de lokale bindingseisen. Zij vinden het ook belangrijk dat de ruimere mogelijkheden tot het stellen van (meestal lokale) bindingseisen, een relatie heeft met de bouw mogelijkheden of omvang van het woningbouwcontingent. Ook wordt de suggestie gedaan, om het verruimen van de toepassing van bindingseisen te koppelen aan het aspect leefbaarheid.

De tegenstanders van een verruimde toepassing van bindingseisen zijn van oordeel dat de Huisvestingswet voldoende mogelijkheden biedt voor het stellen van bindingseisen en hechten ook aan het principe van vrije vestiging.

Gemeenten die bindingseisen willen toepassen moeten hiervoor vooraf toestemming vragen bij de provincie. 53% van de gemeenten is tevreden over de wijze waarop de provincies deze aanvragen beoordeeld. De gemeenten die ontevreden zijn, vinden dat de provincies onvoldoende oog hebben voor de lokale problemen en omstandigheden. Tevens vinden de gemeenten de procedures te lang en te stroperig; een meer klantgerichte opstelling wordt gewenst. Ook wordt frequent door gemeenten gewezen op het feit dat zij geen toestemming hebben gekregen voor het toepassen van bindingseisen. Blijkbaar is de behoefte hieraan bij gemeenten groter, dan de provincies willen honoreren.

Tabel 7.3: Suggesties van gemeenten ter verbetering van de Huisvestingswet

<ul style="list-style-type: none">• Meer ruimte bieden voor lokaal/regionaal maatwerk• Voorrang verlenen aan eigen inwoners mogelijk maken binnen Europese regelgeving• Terughoudend zijn tov bindingseisen; het principe van vrije vestiging is leidend• Mogelijkheid tot stellen van bindingseisen afhankelijk maken van spanning op woningmarkt• Huisvestingswet biedt voldoende mogelijkheden• Aansturen op regionale afspraken• Wet duidelijker en helderder maken tbv tegengaan van verschillende interpretatiemogelijkheden• Huisvestingswet en RO-beleid dienen gestoeld te zijn op zelfde principes• Meer mogelijkheden om commerciële huursector te reguleren

In de ideeën die gemeenten hebben over het verbeteren van de Huisvestingswet, komt ook expliciet de tegenstelling tussen "vrije vestiging" en "lokaal maatwerk" tot uitdrukking. De gemeenten die meer mogelijkheden willen krijgen voor het leveren van lokaal maatwerk zijn echter ruim in de meerderheid. Samengevat willen zij:

- meer mogelijkheden om bindingseisen te kunnen stellen;
- betere afstemming tussen het huisvestingsbeleid en het ro-beleid;
- mogelijkheden om bindingseisen te kunnen stellen baseren op bouwen voor eigen woningbehoefte en/of spanning op de woningmarkt;
- optrekken van de kooprijsgrenzen.

Nagegaan is, of de suggesties ter verbetering van de Huisvestingswet sterk verschillen tussen gemeenten die wel of niet beschikken over een huisvestingsverordening of overeenkomst (volgens Art. 4 HW). Die verschillen zijn niet erg groot. De gemeenten zonder verordening of overeenkomst willen ruimte voor het stellen van bindingseisen.

7.2. Provincies: beoordeling huidige Huisvestingswet en suggesties voor verbetering

Het beeld dat provincies hebben over het functioneren van de Huisvestingswet strookt in hoofdlijnen aardig met het beeld van de gemeenten, met dien verstande dat provincies wat vaker insteken op het toepassen van bindingseisen op regionaal niveau. Gemeenten willen meer insteken op lokaal niveau. Maar ook de provincies krijgen meer oog voor de beleidspraktijk en wensen dat er meer maatwerk op regionaal en lokaal niveau kan worden geleverd. Blijkbaar wordt de huidige wet hierin te knellend gevonden, of te expliciet gericht op het principe van "vrije vestiging" met bij uitzondering de mogelijkheid van het toepassen van bindingseisen en dan nog sterk gericht op regionaal niveau.

De huidige Huisvestingswet sluit onvoldoende aan op de beleidspraktijk in het veld. Meer dan de helft van de provincies pleit ervoor om meer maatwerk te kunnen leveren op regionaal en lokaal niveau. Concreet komt dit erop neer, dat zij meer ruimte willen krijgen om bindingseisen te stellen op regionaal, gemeentelijk en kernniveau. In dat verband wordt ook gewezen op de noodzaak van betere afstemming tussen het huisvestingsbeleid uitgaande van bouwen voor eigen woningbehoefte en het ruimtelijke beleid. De huidige invulling van het begrip restrictief planologisch beleid in de Huisvestingswet is te strikt.

Een enkele provincie heeft ook de behoefte om dit meer decentraal te regelen. Dit zou erop neer komen, dat gemeenten meer beleidsvrijheid krijgen om een en ander in te vullen, bijvoorbeeld onder de voorwaarde dat sprake is van overeenstemming op regionaal niveau.

Tevens wordt gewezen op het belang om de Huisvestingswet sluitend te maken. Nu nog is er bij gemeenten veel onduidelijkheid ten aanzien van het toepassen van privaatrechtelijke overeenkomsten voor de nieuwbouw en de toewijzingsregels voor bouw kavels. Enkele provincies pleiten ervoor om dit alles publiekrechtelijk te regelen.

BIJLAGE 1: VRAGENLIJST GEMEENTEN



Onderzoek Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer / Directoraat- Generaal Wonen: Vragenlijst Huisvestingswet

Naam Gemeente : _____
CBS-Gemeentecode : _____
Naam Contactpersoon : _____
Telefoonnummer: : _____

Gaarne de ingevulde vragenlijst (omcirkelen wat van toepassing is) en de gevraagde documenten (huisvestingsverordening, overeenkomst, relevante gemeentelijke beleidsstukken over woonruimteverdeling, etc.) in de bijgevoegde antwoordenvolop opsturen naar:

Companen: adviesgroep voor beleid BV
T.a.v. de heer D. Harmsen
Antwoordnummer 1215
6800 VB Arnhem

1. Algemeen

Ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte kan de gemeente een huisvestingsverordening (ex artikel 2 Huisvestingswet) hebben vastgesteld, dan wel convenanten met verhuurders (ex artikel 4 van de Huisvestingswet) hebben gesloten.

Wanneer de gemeente geen afspraken met verhuurders heeft kunnen maken over de huisvesting van urgente woningzoekenden, kan in de huisvestingsverordening worden bepaald dat Burgemeester en Wethouders een voordracht kunnen doen aan de eigenaar van de woonruimte en dat de vergunning slechts wordt verleend aan (één van) de op de voordracht geplaatste woningzoekenden.

- 1) Is er in uw gemeente met betrekking tot woonruimteverdeling een huisvestingsverordening van kracht?
1. ja → gaarne verordening meesturen
 2. nee

- 2) Heeft uw gemeente met betrekking tot woonruimteverdeling een schriftelijk convenant / overeenkomst (conform artikel 4 van de Huisvestingswet) met sociale verhuurders gesloten?
1. ja → gaarne overeenkomst meesturen
 2. nee
- 3) Heeft uw gemeente met betrekking tot woonruimteverdeling een schriftelijk convenant / overeenkomst (conform artikel 4 van de Huisvestingswet) met commerciële verhuurders (beleggers, particuliere verhuurders) gesloten?
1. ja → gaarne overeenkomst meesturen
 2. nee
- 4) Worden er in uw gemeente, door u of door de verhuurders, zonder dat er sprake is van een huisvestingsverordening en/of convenanten met verhuurders, woonruimteverdelingsregels gehanteerd?
1. ja → gaarne beleidsstukken meesturen
 2. nee
- 5) Maakt uw gemeente wel eens gebruik van de mogelijkheid om een voordracht te doen bij een eigenaar op grond van artikel 19 van de Huisvestingswet?
1. ja
 2. nee
 3. weet niet
- 6) Zijn er in uw gemeente of regio waarbinnen uw gemeente is aangesloten beleidswijzigingen in voorbereiding met betrekking tot de woonruimteverdeling?
1. ja → gaarne beleidsstukken meesturen
 2. nee
 3. weet niet
- 7) Zijn (organisaties van) huurders ook betrokken bij de vaststelling van het beleid?
1. ja, direct
 2. ja, indirect
 3. nee
- 8) Als er in uw gemeente een huisvestingsverordening van kracht is, dan is voor het bewonen van woningen behorende tot het zogenaamde distributiebested een gemeentelijke huisvestingsvergunning vereist. Is de vergunningverlening door de gemeente gemandateerd?
1. Geen huisvestingsverordening → naar vraag 11
 2. Wel huisvestingsverordening, vergunningverlening niet gemandateerd → naar vraag 11
 3. Wel huisvestingsverordening, vergunningverlening gemandateerd naar corporaties.
 4. Wel huisvestingsverordening, vergunningverlening gemandateerd naar alle verhuurders.
 5. Weet niet → naar vraag 11

- 9) Naar wie is de vergunningverlening gemandateerd? (meerdere antwoorden mogelijk)
1. sociale verhuurders/Stichting woonruimteverdeling
 2. commerciële verhuurders
 3. makelaars
- 10) Hebben de betreffende verhuurders/makelaars die de vergunningverlening uitvoeren ook direct toegang tot de Gemeentelijke Bevolkingsadministratie?
1. ja
 2. nee

2. Toelatingscriteria tot lokale of regionale woningmarkt

In sommige gemeenten wordt de toegang tot (onderdelen van) de woningmarkt beperkt door toelatingscriteria in verband met maatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente of regio. Dit kan gelden voor huur- en/of koopwoningen.

Huurwoningen

- 11) Worden in uw gemeente, door u of door de verhuurders, toelatingscriteria (bindingseisen) voor huurwoningen gehanteerd?
1. ja
 2. nee → naar vraag 17
- 12) Zo ja, welke toelatingscriteria hanteert de gemeente voor huurwoningen (meerdere antwoorden mogelijk)?
1. ingezetenschap
 2. maatschappelijke bindingseisen aan de gemeente
 3. maatschappelijke bindingseisen aan de regio
 4. economische bindingseisen aan de gemeente
 5. economische bindingseisen aan de regio
 6. andere bindingseisen, te weten:
.....
.....
.....
- 13) Welke huurprijsgrens voor **bestaande** huurwoningen wordt in uw gemeente gehanteerd bij de toelatingscriteria?
1. huur per maand: €
.....
 2. anders, te weten:
.....
 3. weet niet
- 14) Voor hoeveel procent (in tientallen procenten nauwkeurig) van de totale **bestaande** voorraad huurwoningen golden in 2002 de toelatingscriteria (lokale of regionale maatschappelijke en/of economische bindingseisen).
1. bestaande huurwoningen: %
 2. weet niet

- 15) Welke huurprijsgrens voor **nieuwe** huurwoningen wordt in uw gemeente gehanteerd bij de toelatingscriteria?
1. huur per maand: €
 2. anders, te weten:
 3. weet niet
- 16) Voor hoeveel procent (in tientallen procenten nauwkeurig) van de **nieuwbouw** huurwoningen golden in 2002 de toelatingscriteria (lokale of regionale maatschappelijke en/of economische bindingseisen).
1. nieuwbouw huurwoningen: %
 2. weet niet

Koopwoningen

- 17) Worden in uw gemeente, door u of de verhuurders, toelatingscriteria voor koopwoningen gehanteerd?
1. ja
 2. nee → naar vraag 23
- 18) Welke toelatingscriteria hanteert de gemeente voor koopwoningen (meerdere antwoorden mogelijk)?
1. ingezetenschap
 2. maatschappelijke bindingseisen aan de gemeente
 3. maatschappelijke bindingseisen aan de regio
 4. economische bindingseisen aan de gemeente
 5. economische bindingseisen aan de regio
 6. andere bindingseisen, te weten:
.....
- 19) Welke koopprijsgrens voor **bestaande** koopwoningen wordt in uw gemeente gehanteerd bij de toelatingscriteria?
1. koopsom: €
 2. anders, te weten:
 3. weet niet
- 20) Voor hoeveel procent (in tientallen procenten nauwkeurig) van de totale **bestaande** voorraad koopwoningen golden in 2002 de toelatingscriteria.
1. bestaande koopwoningen: %
 2. weet niet
- 21) Welke koopprijsgrens voor **nieuwe** koopwoningen wordt in uw gemeente gehanteerd bij de toelatingscriteria?
1. koopsom: €
 2. anders, te weten:
 3. weet niet

22) Voor hoeveel procent (in tientallen procenten nauwkeurig) van de **nieuwbouw** koopwoningen golden in 2002 de toelatingscriteria.

1. nieuwbouw koopwoningen: %
2. weet niet

23) Hanteert uw gemeente toelatingscriteria voor bouwkavels?

1. Ja, te weten:
.....
2. nee

24) Welke kavelprijsgrens voor **nieuw** te bouwen koopwoningen wordt in uw gemeente gehanteerd bij de toelatingscriteria?

1. niet van toepassing
2. kavelprijs: €
3. anders, te weten:
4. weet niet

25) Zijn er in de **laatste vijf jaar** veranderingen opgetreden in de toepassing van toelatingscriteria voor huurwoningen en / of koopwoningen?

1. niet van toepassing: geen toelatingscriteria voor huur- en koopwoningen
2. ja, de toelatingscriteria zijn aangescherpt → gaarne beleidsstukken meesturen
3. ja, de toelatingscriteria zijn versoepeld → gaarne beleidsstukken meesturen
4. ja, de toelatingscriteria zijn op onderdelen zowel aangescherpt als versoepeld → gaarne beleidsstukken meesturen
5. nee

26) Indien in uw gemeente geen toelatingscriteria voor huur- en / of koopwoningen worden gehanteerd: wordt er op een andere wijze voorrang gegeven aan personen met een binding aan de gemeente of regio (extra punten voor woonduur, voorrang voor doorstromers binnen de gemeente of regio, etc.)

1. ja
2. nee
3. weet niet
4. niet van toepassing

3. Passendheidscriteria huurwoning - huishouden

Los van het al dan niet hanteren van maatschappelijke en economische bindingseisen voor het toewijzen van woningen kunnen gemeenten ook voor de toelating tot de gemeentelijke woningmarkt passendheidscriteria hanteren voor kenmerken van de (binnen het distributiebeestand) vrijkomende woning en kenmerken van het huishouden van een woningzoekende.

27) Welke passendheidscriteria worden in uw gemeente, door u of door de verhuurders, gehanteerd (meerdere antwoorden mogelijk)?

1. hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huur
2. gezinssituatie in relatie tot het woningtype
3. het vrijmaken van een huurwoning in relatie tot het woningtype
4. grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning
5. geschiktheid woning/woon omgeving voor senioren
6. geschiktheid woning voor jongeren
7. anders,

te weten:

.....
.....
.....
.....
.....

28) Wordt in uw gemeente, door u of de verhuurders een huur-inkomenstabel gehanteerd bij de woningtoewijzing?

1. ja
2. nee → naar vraag 31
3. weet niet → naar vraag 31

29) Welke huurprijsgrenzen worden in de huur-inkomenstabel in uw gemeente gehanteerd?

1. huurprijsgrens ligt op de aftoppingsgrenzen⁶
2. de huurprijsgrens ligt hoger of lager dan aftoppingsgrenzen, op €.....
3. verschillende huurprijsklassen, te weten: tot €....., €....., €....., €....., boven €.....
4. anders, te weten:

.....
.....
.....
.....
.....

⁶ De aftoppingsgrenzen bedragen per 1 juli 2002:
€ 307,= voor één- en tweepersoonshoudens (jonger dan 23 jaar),
€ 440,= voor één- en tweepersoonshoudens (ouder dan 23 jaar) en
€ 472,= voor meerpersoonshuishoudens.

30) Welke inkomensgrenzen worden in de huur-inkomenstabel in uw gemeente gehanteerd?

1. inkomensgrens sluit aan op de huursubsidiedoelgroepen⁷
2. de inkomensgrens ligt hoger of lager dan huursubsidiedoelgroepen, op €.....
3. verschillende inkomensklassen, te weten: tot €....., €....., €....., €....., boven €.....
4. anders, te weten:
.....
.....
.....
.....

In sommige gemeenten worden - naast fysieke maatregelen als sloop, renovatie en nieuwbouw - via de Huisvestingsverordening, convenanten of via andere afspraken maatregelen getroffen om een andere samenstelling van de bevolking binnen een dorp / kern of wijk te bereiken.

31) Welke aanvullende regels worden bij de woningtoewijzing gehanteerd (meerdere antwoorden mogelijk)?

1. woonruimte in kleine kernen wordt primair toegewezen aan ingezetenen aan die kern
2. woonruimte in bepaalde wijken wordt primair toegewezen aan ingezetenen van die wijk
3. woonruimte in een bepaalde wijk wordt primair toegewezen aan huishoudens met kind(eren)
4. woonruimte in een gerenoveerde wijk wordt primair toegewezen aan (voormalig) ingezetenen van de wijk (bouwen voor de buurt)?
5. bij de woningtoewijzing wordt rekening gehouden met het bevorderen van een gevarieerde inkomensverdeling binnen de wijk
6. bij de woningtoewijzing wordt rekening gehouden met een evenwichtige bevolkingsopbouw naar etniciteit van de wijken
7. anders, te weten:
.....
.....
.....
.....

⁷ Het inkomen van de huursubsidiedoelgroep bedraagt per 1 juli 2002 maximaal voor:

- alleenstaand jonger dan 65 jaar	€ 17.700,=
- meerpersoons huishouden jonger dan 65 jaar	€ 23.750,=
- alleenstaand ouder dan 65jaar	€ 15.725,=
- meerpersoons huishouden ouder dan 65 jaar	€ 20.500,=

4. Rangordecriteria bij huurwoningen

Ongeacht of er toelatings- en/of passendheidscriteria worden gehanteerd, melden zich veelal meerdere woningzoekenden voor een woning. Om de woning te kunnen toewijzen, zijn dan rangordecriteria noodzakelijk.

32) Welke rangordecriteria zijn in uw gemeente van toepassing bij de toewijzing van huurwoningen aan **starters** (meerdere antwoorden mogelijk)?

1. woontduur
2. inschrijfduur
3. leeftijd
4. loting
5. anders, te weten:

.....
.....
.....

33) Welke rangordecriteria zijn in uw gemeente van toepassing bij de toewijzing van huurwoningen aan **doorstromers** (meerdere antwoorden mogelijk)?

1. woontduur
2. inschrijfduur
3. leeftijd
4. loting
5. achter te laten woning
6. anders, te weten:

.....
.....
.....

5. Typering woonruimteverdelingssysteem voor huurwoningen

De volgende verdelingssystemen komen voor:

- distributiemodel: woningzoekenden schrijven zich vooraf in en de gemeente / corporatie wijst toe op basis van passendheidscriteria;
- aanbodmodel of Delftse model: vrijkomende woningen worden in de krant aangeboden en de woningzoekende daar via woonbonnen op reageren;
- optiemodel: woningzoekende laat zich informeren over de kans dat een door hem gewenst woningtype vrijkomt, de woningzoekende kan dan besluiten daar een aantal jaren op te wachten, in ruil voor de zekerheid dat hij of zij zo'n type woning ook krijgt toegewezen;
- winkel- of toonbankmodel voor vaak vrijkomende typen woningen: de woningzoekende kan aan de balie bij de corporatie kiezen uit het aanbod en vaak meteen huren;
- coöptatiemodel: omwonenden of buurtbewoners hebben een stem in de keuze voor de nieuwe bewoner;
- persoonlijke bemiddeling: corporatie en / of gemeente zoekt voor de woningzoekende de gewenste woning.

34) Welk type verdelingsysteem wordt in uw gemeente gehanteerd (meerdere antwoorden mogelijk)?

1. distributiemodel
2. aanbodmodel
3. optiemodel
4. toonbankmodel
5. coöptatiemodel
6. persoonlijke bemiddeling
7. anders, te weten:

.....

6. Verantwoording

35) Wordt in uw gemeente verslag gedaan over de woonruimteverdeling aan de gemeenteraad?

1. ja jaarlijks → graag, laatst gepubliceerde verslag meesturen
2. ja, maar minder frequent → graag, laatst gepubliceerde verslag meesturen
3. nee → naar vraag 39
4. weet niet → naar vraag 39

36) Door wie wordt dit verslag opgesteld?

1. gemeente
2. sociale verhuurders
3. commerciële verhuurders
4. anders,

te

weten:

.....

37) Wordt in het verslag aandacht besteed aan de volgende onderwerpen (meerdere antwoorden mogelijk)

1. de behaalde resultaten in relatie tot vooraf gestelde doelen
2. het aantal woningen dat toegewezen is buiten het toewijzingssysteem om (bijvoorbeeld aan urgenten)
3. het aantal woningen dat toegewezen is aan stadsvernieuwingsurgenten
4. het aantal woningen dat toegewezen is aan specifieke groepen (gehandicapten, ouderen, studenten, statushouders, woonwagenbewoners, illegalen, etc.)
5. de slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden
6. het functioneren van de klachtencommissie (bij samenwerkingsovereenkomsten)
7. de standplaatsen voor woonwagens
8. overleg huurders / verhuurders

38) Indien woningen buiten het toewijzingssysteem om worden toegewezen: hoeveel procent betreft dit van alle toewijzingen

1.% van alle toewijzingen
2. weet niet
3. niet van toepassing

7. Onttrekking, splitsing, vordering

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning nodig is voor het 'onttrekken' van bepaalde woonruimten aan de voorraad. Onder zo'n dergelijk vergunnings stelsel kunnen vallen:

1. *het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de woonbestemming;*
2. *het samenvoegen van een woonruimte met andere woonruimte(n);*
3. *het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.*

39) Heeft uw gemeente in 2002 onttrekkingsvergunningen verleend?

1. ja
2. nee → naar vraag 42
3. weet niet → naar vraag 42

40) Hoeveel onttrekkingsvergunningen heeft uw gemeente in 2002 ongeveer verleend?

1. aantal verleende onttrekkingsvergunningen:

41) Welke soort onttrekkingsvergunningen was in 2002 aan de orde?

samenvoegen van woonruimte%
omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte%
onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning%
Totaal	100%

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning nodig is voor het splitsen van woonruimten.

42) Heeft uw gemeente een eigen splitsingsbeleid met splitsingseisen opgesteld?

1. ja → gaarne relevante (beleids)stukken meesturen
2. nee

43) Heeft uw gemeente in 2002 splitsingsvergunningen verleend?

1. ja
2. nee → naar vraag 46
3. weet niet → naar vraag 46

44) Hoeveel splitsingsvergunningen heeft uw gemeente in 2002 ongeveer verleend?

1. aantal verleende splitsingsvergunningen:

45) Wat was in 2002 de voornaamste reden voor het splitsen in appartementsrechten?

1. verkoop van appartementen
2. anders, te weten:

Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik vorderen van leegstaande woonruimten of (gedeelten van) gebouwen of van woonruimte die zonder de vereiste huisvestingsvergunning in gebruik is genomen. Ook kunnen Burgemeester en wethouders het gevorderde aanpassen aan het beoogde gebruik.

46) Heeft het College van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente de afgelopen vijf jaar het gebruik van gebouwen als woonruimte gevorderd?

- 1. ja
- 2. nee → naar vraag 48
- 3. weet niet → naar vraag 48

47) Hoeveel keer is het gebruik van gebouwen als woonruimte in de afgelopen vijf jaar gevorderd?

- 1. aantal keer gebouwen gevorderd:

8. Tot slot

48) Vindt u dat de Huisvestingswet u voldoende instrumenten biedt voor een adequate verdeling van de woonruimte?

- 1. ja, want
.....
- 2. nee, want
.....

49) Vindt u dat gemeenten meer vrijheid moeten krijgen bij het bepalen van de woningtoewijzingsregels?

- 1. ja, want
.....
- 2. nee, want
.....

50) Vindt u dat gemeenten meer mogelijkheden moeten krijgen voor het stellen van bindingseisen?

- 1. ja, want
.....
- 2. nee, want
.....

51) Welke ideeën heeft u daarover?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

52) Bent u tevreden over de wijze waarop de provincie toestemming verleent voor het stellen van bindingseisen?

1. ja

2. nee,

want

.....
.....
.....

53) Welke ideeën heeft u ter verbetering van de Huisvestingswet?

.....
.....
.....
.....
.....

Bedankt voor uw medewerking

BIJLAGE 2: VRAGENLIJST PROVINCIES



Onderzoek Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer/Directoraat- Generaal Wonen

Vragenlijst Huisvestingswet

Naam Provincie: _____

Naam Contactpersoon: _____

Telefoonnummer : _____

Gaarne de ingevulde vragenlijst en relevante gevraagde documenten (beleidsregels) in de bijgevoegde antwoordenvolop opsturen naar:

Companen: adviesgroep voor beleid BV

T.a.v. de heer D. Harmsen

Antwoordnummer 1215

6800 VB Arnhem

Op grond van artikel 61 van de huisvestingswet kunnen provincies beleidsregels vaststellen met betrekking tot de hoofdstukken I, II en III van de Huisvestingswet. Deze hoofdstukken hebben betrekking op het algemene gedeelte van de Huisvestingswet, de huisvestingsvergunning en de wijziging van de woonruimtevoorraad.

vraag 1

Heeft uw provincie beleidsregels opgesteld op grond van artikel 61 van de Huisvestingswet?

ÿ Ja ⇒ ga naar 2 (**gaarne de beleidsregels meesturen**)

ÿ Nee ⇒ ga naar 3

Vraag 2

Heeft uw provincie op basis van de beleidsregels **in de afgelopen 5 jaar** een aanwijzing (ex artikel 64) aan een gemeente gegeven?

ÿ Ja, ongeveer _____ keer in de afgelopen 5 jaar.

ÿ Nee

Vraag 3

Welke gemeenten hebben van u toestemming gekregen voor het hanteren van lokale bindingseisen?

Vraag 4

Welke gemeenten hebben van u toestemming gekregen voor het hanteren van regionale bindingseisen?

Vraag 5

Welke ideeën heeft u ter verbetering van de Huisvestingswet?

Bedankt voor uw medewerking