

Wijziging Besluit beheer sociale huursector en het Huisvestingsbesluit

Directie: Bestuursdienst

Registratienummer: MG 2000-23

Datum: 21 december 2000

Datum van ingang: 19 februari 2001

Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften

Relaties met andere circulaires: MG 97-15, MG 98-19

Informatie: inspectie van de volkshuisvesting (zie bijlage)

Aan: de colleges van burgemeester en wethouders

de besturen van toegelaten instellingen

Onderwerp: besluit tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Huisvestingsbesluit (afstemming op de Huursubsidiewet)

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

Hierbij bied ik u aan een besluit tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) en het Huisvestingsbesluit.¹ Het betreft een instrumentele harmonisatie van huur-, inkomens- en huishoudensbegrippen c.q. bedragen in het BBSH en het Huisvestingsbesluit op de begrippen en bedragen zoals gedefinieerd in de Huursubsidiewet. Dit is van belang voor het geval er in gespannen woningmarkten (of delen daarvan) een distributiesysteem van kracht is, waarbij schaarse woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs zoveel mogelijk in gebruik worden gegeven aan woningzoekenden die daar, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op zijn aangewezen. Dit besluit is ook van toepassing op overeenkomsten die gemeenten op basis van artikel 4 van de Huisvestingswet met verhuurders hebben gesloten over het in gebruik geven van woonruimten. Met deze harmonisatie worden gemeenten en verhuurders heldere en eenduidige uitgangspunten geboden ten behoeve van het beleid, gericht op het beschikbaar houden van een kernvoorraad aan passende woonruimte voor huursubsidiegerechtigden.

Voor de goede orde merk ik op dat dit besluit geen betrekking heeft op de randvoorwaarden die in acht moe-

ten worden genomen, indien een gemeente ook economische en/of maatschappelijke bindingseisen zou willen stellen.

Dit besluit is reeds aangekondigd in MG 97-15 van 14 juli 1997 en MG 99-13 van 10 juni 1999 en vervangt met ingang van 19 februari 2001 de inkomens- en huurprijsgrens zoals vermeld in MG 98-19 van 23 juli 1998. Gemeenten hebben tot 1 juli 2001 de tijd om hun huisvestingsverordening in de pas te laten lopen met het Huisvestingsbesluit als door dit besluit gewijzigd.

Voorts wordt door middel van dit besluit aanhangsel E van het BBSH gewijzigd. Met dit aanhangsel dienen – met ingang van het boekjaar 2001 – de toegelaten instellingen over de verhuur van woonruimten te rapporteren. Ik stel mij voor dat de toegelaten instellingen dit nieuwe aanhangsel reeds per 1 januari 2001 gaan gebruiken.

Het besluit is opgesteld in overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Aedes, vereniging van woningcorporaties

2. Context van het besluit

De Huisvestingswet en de Woningwet (waarop het BBSH is gebaseerd) gaan in beginsel uit van vrije vestiging van burgers in alle gemeenten. Alleen in gespannen woningmarkten mag gebruik worden gemaakt van een gemeentelijke verordening voor het verdelen van schaarse woonruimte aan een beperkte doelgroep (= huursubsidiegerechtigden), teneinde verdringseffecten te voorkomen. Momenteel heeft circa 25 % van alle gemeenten zo'n verordening vastgesteld. Het betreft vooral gemeenten in stedelijke agglomeraties. Plattelandsgemeenten hebben vrijwel nooit zo'n verordening. Als men daar een distributiesysteem voor huurwoningen nodig acht, wordt dat geregeld via overeenkomsten met verhuurders. Dit besluit geldt ook hiervoor. De verordening, dan wel de overeenkomsten met verhuurders, bevorderen dat iedere woningzoekende gelijke slagingskansen heeft bij het vinden

van een bij zijn persoonlijke omstandigheden passende woonruimte.

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge artikel 3, derde lid, van de Huisvestingswet verplicht een besluit tot vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening aan gedeputeerde staten te zenden, met een afschrift aan de ter plaatse bevoegde inspecteur van de volkshuisvesting. De inspecteur zal er op toezien dat er niet onnodig veel woonruimte onder het distributiesysteem wordt gebracht, zulks om te voorkomen dat de keuzevrijheid van niet tot de doelgroep behorende huishoudens wordt aangetast. Het gaat – ook in gespannen woningmarkten – om het creëren van gelijke slagingskansen voor iedereen.

3. Kernvoorraad in relatie tot omvang en samenstelling van (sub)doelgroepen

De Huursubsidiewet maakt goedkope en betaalbare huurwoningen in financiële zin bereikbaar voor de doelgroep van beleid. In de nota van toelichting bij dit besluit wordt – naar analogie met de Huursubsidiewet – onder de goedkope huurwoningenvoorraad verstaan alle woningen met een rekenhuur beneden de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in die wet (per 1 juli 2000: f 634). Onder de betaalbare huurvoorraad wordt verstaan alle woningen met een rekenhuur vanaf die kwaliteitskortingsgrens, tot aan de aftoppingsgrenzen, bedoeld in die wet (per 1 juli 2000: f 908 voor een- of tweepersoonshuishoudens en f 973 voor drie- of meerpersoonshuishoudens). Boven de aftoppingsgrenzen zijn de huurwoningen voor de doelgroep van beleid (te) duur.

De omvang en de samenstelling van goedkope en betaalbare huurwoningen is in elke woningmarkt verschillend. Dat geldt ook voor de omvang en de samenstelling van de doelgroep. Dit besluit maakt lokaal/regionaal maatwerk mogelijk, omdat het in formele zin de voor de doelgroep bereikbare voorraad tot aan de aftoppingsgrenzen verruimt. De onderhavige wijziging draagt bij aan het tot stand komen van een

lokale en regionale afstemming van de vraag van diverse categorieën van woningzoekenden op het aanbod van diverse categorieën woonruimte. Dat kan betekenen dat per subcategorie van woningzoekenden met zijn eigen (financiële en niet-financiële) omstandigheden een daarbij passende 'subkernvoorraad' van woonruimten wordt gedefinieerd.

Het zal in dit verband regelmatig voorkomen dat de gemeente en/of de regio per subcategorie van woningzoekenden verschillende lokale bereikbaarheidsgrenzen vaststelt die lager zijn dan de aftoppingsgrenzen van de Huursubsidiewet. In gemeenten met veel recente nieuwbouw zullen de lokale bereikbaarheidsgrenzen vaak wat hoger liggen, dan in gemeenten met een aanbod van relatief veel oudere woningen. Veel (grote) gemeenten hebben de

steekproef van het landelijke woningbehoefteonderzoek in 1998 vergroot, waardoor er betrouwbare lokale/regionale gegevens zijn verkregen over de omvang en de samenstelling van de doelgroep. Dat maakt een betere afstemming van het aanbod op de vraag naar huurwoningen mogelijk.

Het is de taak van gemeenten en verhuurders om bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid (te denken is aan stedelijke vernieuwing, aan- en verkoop van woningen en nieuwbouw) aandacht te besteden aan een gevarieerde kernvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, afgestemd op de omvang en de samenstelling van de doelgroep. Ik verwacht dat gemeenten, mede op basis van dit besluit, waar nodig komen tot (bijstelling van) overeenkomsten met verhuurders over het verhuren van

woonruimte, alsmede dat gemeenten via prestatieafspraken met toegelaten instellingen (sub)kernvoorraden afbakenen voor (sub)doelgroepen.

4. Slot

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Aedes, vereniging van woningcorporaties, hebben toegezegd de invoering van dit besluit te zullen begeleiden met informatie.

*Hoogachtend,
De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer,
J.W. Remkes.*

¹ Stb. 2000, 543; hier niet opgenomen.

Bijlage met adressen Inspectie van de Volkshuisvesting

IVH:	Adres:	Telefoonnummer: Faxnummer:
GRONINGEN, FRIESLAND DRENTHE Inspecteur: ir. C.L.J. Bos	Cascadeplein 10, 9726 AD Postbus 1318 9701 BH Groningen	tel: 050 - 5992 700 fax: 050 - 5992 699
OVERIJSSSEL wnd. Inspecteur: mw. Ir. A.M. Roessen	Gebouw "Hanzeland", Hanzelaan 310, Zwolle Postbus 7006 8007 HA Zwolle	tel: 038 - 4695 555 fax: 038 - 4695 560
GELDERLAND Inspecteur: mw. Ir. A.M. Roessen	Pels Rijkenstraat 1 Postbus 750 6800 AT Arnhem	tel: 026 - 3528 456 fax: 026 - 3528 457
UTRECHT wnd. Inspecteur: mr. H.J. de Vogel	Maliebaan 18, Utrecht Postbus 85185 3508 AD Utrecht	tel: 030 - 2335 511 fax: 030 - 2335 550
NOORD-HOLLAND/ FLEVOLAND Inspecteur: drs. M. van Giessen	Kennemerplein 6-8, 2011 MJ Postbus 5054 2000 GB Haarlem	tel: 023 - 515 07 00 fax: 023 - 515 07 01
ZUID-HOLLAND Inspecteur: drs. J.C. van Scherpenzeel	Huis te Landelaan 492 Postbus 3254 2280 GG Rijswijk	tel: 070 - 398 58 11 fax: 070 - 398 58 00
NOORD-BRABANT/ ZEELAND wnd Inspecteur: ir. B. Emmens	Schimmelt 28, 5611 ZX Postbus 6469 5600 HL Eindhoven	tel: 040 - 265 29 11 fax: 040 - 246 73 11
LIMBURG Inspecteur: ir. B. Emmens	Avenue Ceramique 1d, 6221 KV Maastricht Postbus 1118 6201 BC Maastricht	tel: 043 - 351 4100 fax: 043 - 351 4121