

Woonruimteverdeling

De Huisvestingswet wordt vernieuwd. (Ex)minister Vogelaar heeft eind 2007 aan de Tweede Kamer een kaderbrief gestuurd over de hoofdlijnen van de wijzigingen van de wet. Het doel van de Huisvestingswet is het bevorderen van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Deze wet geeft gemeenten instrumenten voor woonruimteverdeling en voor het reguleren van de samenstelling van de woningvoorraad. Op basis van de hoofdlijnen van de nieuwe wet hebben de leden van de Woonbond in maart 2008 gediscussieerd en heeft de Verenigingsraad de volgende standpunten vastgesteld.

In de nieuwe wet zal schaarste een motief zijn om in te mogen grijpen en dus toewijzingscriteria en/of bindingseisen vast te stellen. Gemeenten moeten schaarste onderbouwen. De toewijzingsregels en bindingseisen worden vastgelegd in de lokale huisvestingsverordening. Gemeenten mogen alleen bindingseisen (maatschappelijke binding met de gemeente of regio, zoals werk) stellen als zij

In deze serie vindt u de standpunten die de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond, heeft ingenomen over een aantal belangrijke onderwerpen in de landelijke volkshuisvesting. Op deze manier kunt u snel en eenvoudig nalezen vanuit welke visie de Woonbond zich op landelijk niveau voor uw belangen inzet. De standpunten zijn gebaseerd op discussies over de betreffende onderwerpen in de Provinciale Vergaderingen, voorafgaand aan de – besluitvormende – vergadering van de Verenigingsraad.

de noodzaak daarvan kunnen aantonen. Een nieuw motief om in te grijpen in de woonruimteverdeling is leefbaarheid. De nieuwe wet zal het mogelijk maken om op wijk- en complexniveau specifiek toe te wijzen aan leefstijlen door labeling. Dit wordt ook wel 'lokaal maatwerk' genoemd.

1 De Woonbond is voorstander van het hanteren van zo min mogelijk criteria voor woningtoewijzing, om woningzoekenden meer mogelijkheden te bieden een woning naar hun wens te vinden. Woningtoewijzingen moeten controleerbaar zijn en verantwoord worden.

Als gemeenten als gevolg van schaarste regels stellen aan de toewijzing van woningen moeten zij inzicht geven in de (gewijzigde) slaagkansen van verschillende doelgroepen en in de werking van doorstroming in de gemeente. Bovendien moeten zij aantonen wat er wordt gedaan om de schaarste te verkleinen.

2 De toewijzingsregels en bindingseisen worden vastgelegd in de lokale huisvestingsverordening en niet meer in afspraken tussen gemeente/regio en verhuurder(s).

De Woonbond vindt dat huurderorganisaties betrokken moeten worden in de voorfase van de gemeentelijke of regionale woonvisie én bij de prestatieafspraken die op basis van de woonvisie worden gemaakt. Ook bij het vaststellen, de evaluatie en het bijsturen van de huisvestingsverordening dienen huurdersorganisaties betrokken te zijn.

3 Als de leefbaarheid achteruit gaat krijgen gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de woningmarkt in de vorm van 'lokaal maatwerk'. Op complex- of wijkniveau kunnen woningen aan bepaalde leefstijlen toegewezen worden. De Woonbond stelt hierbij de volgende voorwaarden:

- in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen is het uitgangspunt dat groepen gelijke slaagkansen hebben;
- gemeenten tonen aan dat de slaagkansen van doelgroepen niet uiteenlopen en dat de groepen die niet terecht kunnen in bepaalde wijken of buurten elders voorrang krijgen;
- er wordt duidelijk gemaakt welk specifiek probleem wordt aangepakt met de maatregel en er wordt aangetoond dat er geen andere oplossing is voor het leefbaarheidsprobleem;
- gemeenten gaan uiterst zorgvuldig, terughoudend en spaarzaam om met lokaal maatwerk, zodat dit niet leidt tot discriminatie en onrechtvaardigheid;
- de afspraken over lokaal maatwerk worden vastgelegd in lokale prestatieafspraken en bewonersorganisaties worden daarbij betrokken.

4 Gezien het tekort aan betaalbare huurwoningen, moeten deze bij voorkeur en met voorrang worden toegewezen aan huishoudens behorend tot de doelgroep. In de nieuwe huisvestingswet kunnen gemeenten zelf de prijsgrenzen bepalen waarbinnen de wonin-



gen volgens regels worden verdeeld. De Woonbond gaat hiermee akkoord onder de voorwaarde dat de aftoppingsgrenzen binnen de prijsgrenzen van woonruimteverdeling vallen.

5 Economische of sociale bindingseisen met een gemeente, wijk of buurt mogen volgens de Woonbond slechts worden gesteld voor een deel van de woningvoorraad en in specifieke situaties.

Als bindingseisen noodzakelijk zijn, moeten de afspraken hierover met de omliggende gemeenten uit de regio worden afgestemd, zodat de eisen van de ene gemeente niet ten koste gaan van de keuzevrijheid van woningzoekenden in de regio.

6 Een boete om illegale bewoning tegen te gaan is mogelijk onder de voorwaarde dat de boete proportioneel met de overtreding is.

7 Gezien de grote verschillen tussen regio's, heeft de Woonbond geen voorkeur voor een bepaald systeem voor woonruimteverdeling. Wel vindt de Woonbond dat het systeem:

- inzicht moet bieden in de reële vraag naar huurwoningen;
- woningzoekenden een duidelijk en transparant beeld moet geven van de kwaliteit, prijs en wachttijden;
- leegstand door weigeringen tegengaat;
- recht doet aan zowel urgenten als 'gewone' woningzoekenden;
- de verschillende doelgroepen van beleid gelijke slagingskansen geeft;
- de toegankelijkheid voor 'buitenstaanders' waarborgt (door beperking van sociale en/of economische bindingseisen);
- woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen vrijwel allemaal toewijst aan huurders uit de 'doelgroep';
- in de lokale prestatieafspraken wordt verankerd.

