



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

*Bevordering van voldoende
woongelegenheid is voorwerp
van zorg der overheid.*

Artikel 22, derde lid, van de Grondwet

Huisvesting

Presentatie voor de
Gemeenteraad van Maastricht
dinsdag 17 november 2015

Mr. Vital E.H. Moors

Directie Constitutionele Zaken en
Wetgeving

Nils ter Braake MSc.

Directie Woon- en leefomgeving



Huisvesting

- Vrijheid van vestiging
- Beperking van de vrijheid van vestiging
- Huisvestingswet 2014
- Woonruimteverdeling
 - Woonruimteverdeling - Schaarste
 - Woonruimteverdeling - Leefbaarheid
- Woonruimtevoorraadbeheer
 - Huisvestingswet 2014
 - Wet ruimtelijke ordening
- Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast
- Conclusie Huisvesting



Vrijheid van vestiging - woningcorporaties

Prestatieafspraken

- Tripartiet overleg:
 - Gemeente
 - Woningcorporatie
 - Huurdersorganisatie
- Afspraken over onder meer:
 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
 - Energiezuinige voorraad
 - Huisvesten urgente doelgroepen
 - Wonen met zorg, ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen
 - Leefbaarheid

Handreiking Prestatieafspraken

Samenwerken volgens de Woningwet 2015





Vrijheid van vestiging - woningcorporaties

- Ten minste 90% van de gereguleerde huurwoningen moeten worden toegewezen aan de doelgroep.
 - ten minste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015),
 - het overige deel kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijspeil 2015).
- Maximaal 10% van alle toewijzingen mag aan huishoudens met een hoger inkomen. De 10 % vrij toe te wijzen woningen volgens:
 - Regels in de Huisvestingsverordening
 - Indien er *geen* Huisvestingsverordening via prestatieafspraken



Beperking van de vrijheid van vestiging

Redenen voor de overheid om de *vrijheid van vestiging* te beperken:

- Schaarste aan goedkope woonruimte:
Huisvestingswet 2014
- Leefbaarheidsproblemen:
Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, Woningwet, Gemeentewet, Opiumwet, ...
- Goede ruimtelijke ordening:
Wet ruimtelijke ordening
- Leegstand:
Leegstandwet





Huisvestingswet 2014

- Woonruimte**verdeling** (hoofdstuk 2 en 3):
 - Huisvestingsverordening bij schaarste
 - Urgentieregeling (artikel 12 en 13)
- Woonruimte**voorraadbeheer** (hoofdstuk 4)
- Bovengemeentelijke voorschriften (hoofdstuk 5)





Huisvestingswet 2014 - Uitgangspunten

- Uitputtende regeling voor *woonruimteverdeling*
 - geen regels voor koopwoningen en kavels (m.u.v. Waddeneilanden)
- Democratische legitimering door de gemeenteraad (geen convenanten)
- Schaarste als uitgangspunt (m.u.v. urgentieregeling)
 - schaarste aan goedkope woningen in het algemeen
 - schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen
 - schaarste voor maatschappelijk en economische gebondenen
- Prijsgrenzen op gemeentelijk niveau bepalen (vaak liberalisatiegrens)
- Voor woonruimte van corporaties én particulieren



Huisvestingswet 2014 - Uitgangspunten

- Tijdelijke sturing door middel van huisvestingsverordening (4 jaar)
- Vergunningensysteem (mandatering mogelijk)
- Procesvoorwaarden (partijen en regio betrekken)
- Bestuurlijke handhaving (bestuurlijke boete, dwangsom, bestuursdwang)
- Generiek toezicht door provincie





Woonruimteverdeling - Huisvestingswet 2014

Urgentieregeling: (kan ook indien er geen schaarste is) (artikel 12)

- Verplichte categorieën :
 - Vergunninghouders (statushouders)
 - Mantelzorgverleners en -ontvangers
 - Personen uit tijdelijke opvang i.v.m. problemen van relationele aard of geweld

- Andere categorieën:
 - Personen met medische indicatie
 - Daklozen
 - ...





Huisvestingswet 2014 – Hoofdstuk 5

Bovengemeentelijke voorschriften

- Gemeentelijke taakstelling vergunninghouders
- Bijzondere door de minister aangewezen groepen





Woonruimteverdeling - Huisvestingswet 2014

In Huisvestingsverordening kan voorrang verleend worden op basis van:

- Geschiktheid : aard, grootte of prijs van woonruimte
- Urgentie
- Maatschappelijke of economische binding:
 - 50 procent voor binding aan de regio
 - waarvan de helft voor binding aan een tot de gemeente behorende kern
- Regels omtrent bekendmaken van aanbod





Woonruimteverdeling - Leefbaarheid

hoe aantrekkelijk en geschikt
een gebied
door bewoners wordt
ervaren om er te wonen

Leefbaarheid omvat verschillende aspecten:

- fysieke kwaliteit (bebouwing en openbare ruimte),
- sociale kwaliteit (zelfredzaamheid, sociale cohesie, sociale insluiting),
- sociale kenmerken (bevolkingssamenstelling, waaronder type huishouden, geslacht, leeftijd, inkomen e.d.)
- Veiligheid (fysieke veiligheid en sociale veiligheid)



Woonruimteverdeling – Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

- Ultimum remedium in aanvulling op integrale gebiedsaanpak
- Onderbouwde aanvraag door gemeenteraad bij Minister
- Toetsing door Minister (ivm beperking van grondrechten) :
 - Noodzaak,
 - Geschiktheid,
 - Subsidiariteit,
 - Proportionaliteit,
 - Mogelijkheid vinden van passende huisvesting elders in regio
- Aanwijzing gebied voor maximaal 4 jaar (viermaal te verlengen)
- Huisvestingsverordening





Woonruimteverdeling – Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

- *Weren* van woningzoekenden o.b.v. aard van inkomen (art. 8)
 - Woningzoekenden die minder dan zes jaar onafgebroken ingezetene zijn van de regio
 - Moeten beschikken over:
 - inkomen uit het in dienstbetrekking verrichten van arbeid,
 - inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf, of
 - inkomen uit de regelingen: vrijwillig vervroegd uittreden, AOW, ouderdoms- of nabestaandenpensioen, studiefinanciering
 - Hardheidsclausule: alsnog verlening huisvestingsvergunning i.v.m. onbillijkheid van overwegende aard.
- *Voorrang* verlenen o.b.v. sociaaleconomische kenmerken (art. 9)
o.a. :
 - samenstelling van het huishouden
 - leeftijd
 - opleidingsniveau



Woonruimteverdeling – Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Wetsvoorstel selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag:

sturen op veiligheid

- aanwijzing van complexen, straten of gebieden op verzoek van gemeenteraad door Minister voor Wonen en Rijksdienst
- verklaring omtrent het gedrag of onderzoek op basis van politiegegevens voor personen vanaf 16 jaar en ouder
- voorschriften mogelijk in de vorm van een gedragsaanwijzing bij de huisvestingsvergunning

Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 314

Wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in verband met de selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag



Woonruimtevoorraad - Huisvestingswet 2014

Artikel 21:

vergunningsplicht voor in verordening aangewezen categorieën van gebouwen en wijken

- Onttrekken (anders dan als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar)
- Samenvoegen (anders dan als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar)
- Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte
- Verbouwen tot twee of meer woonruimte



Artikel 22: juridisch splitsen

vergunningsplicht voor in de verordening aangewezen categorieën van gebouwen



Woonruimtevoorraad - Huisvestingswet 2014

Vergunningsplicht voor

onttrekken, samenvoegen, omzetten, verbouwen en splitsen

- Schaarste noodzakelijk máár invloed op woonomgeving (leefbaarheid) kan in afweging betrokken worden
 - Apeldoorn: bij het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige, wordt onder meer gekeken naar het percentage onzelfstandige woningen in een gebied. Is die in de binnenstad en de haven al 5 procent, en in alle andere wijken 1 procent, wordt de vergunning geweigerd.
- Vergunning kan worden ingetrokken indien de eraan verbonden voorschriften niet worden nageleefd



Woonruimtevoorraad - Huisvestingswet 2014

Jurisprudentie:

- Bij *belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad*, kunnen *leefbaarheidsaspecten* worden meegewogen.
- Grote discretionaire bevoegdheid, indien het voldoende aannemelijk wordt gemaakt en het besluit voldoende gemotiveerd is.
- Indien beleid is vastgelegd in verordening of in een beleidsregel is een minder uitgebreide motivering van de beschikking noodzakelijk.
- Indien de gemeente de vergunning verleend maar de gestelde regels niet of onjuist volgt, kunnen derden met succes tegen de vergunningverlening opkomen.
- Bepalend is de wijze waarop de woning feitelijk wordt bewoond.



Woonruimtevoorraad - Huisvestingswet 2014

- *Intrekking van de vergunning* bij geconstateerde overlast na omzetting of onttrekking blijkt in het algemeen mogelijk te zijn.
- De weigering van de gemeente om in te gaan op een verzoek tot handhaving, wordt meestal door de rechter geaccepteerd.
- Dat de situatie al lange tijd bestaat en geen handhavingsmaatregelen zijn getroffen, is geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan moet worden afgezien van handhavend optreden.
- Bestuurlijke boete: de overtreder is degene die het wettelijke voorschrift daadwerkelijk heeft geschonden.
 - Degene die de verboden handeling fysiek heeft verricht.
 - In bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, doch aan wie de handeling is toe te rekenen.



Wet op de ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1)

- De gemeenteraad moet een *bestemmingsplan* vast te stellen, waarbij de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en regels voor het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken worden gegeven overeenkomstig de bestemming.
- In het bestemmingsplan kan de gemeente aan een gebied bijvoorbeeld een woonfunctie toekennen, waardoor dit gebied voorbehouden is voor het daadwerkelijk bewonen van de woningen en niet voor het gebruik als recreatiewoning, logiesverstrekking of short stay.



Woonruimtevoorraad

Huisvestingswet

- Woonruimtevoorraadbeheer
- Schaarste noodzakelijk – leefbaarheid kan rol spelen in afweging
- Ieder vier jaar actualisatie
- Algemeen kenbaar en democratisch gelegitimeerd (geen beleidsregels)
- Extra vergunningstelsel
- Vergunning kan worden ingetrokken
- Bestuursdwang en bestuurlijke boete

Bestemmingsplan

- Goede ruimtelijke ordening
- Schaarste niet noodzakelijk
- Hoeft niet iedere vier jaar geactualiseerd te worden
- Kan ook op basis van beleidsregels (collegebesluiten)
- Geen extra vergunning naast Wabo
- Bestuursdwang en strafrechtelijke vervolging



Vragen

- Wat is het doel : schaarste, leefbaarheid, goede ruimtelijke ordening,...
- Wie is voornamelijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid:
 - pandeigenaren (particulieren of corporaties)
 - bewoners
 - gemeente
- Pro-actief (regulering woonvoorraad, woonruimteverdeling) of re-actief (handhaving, overlastbestrijding) te werk gaan?
- Welke pro's en contra's zijn er bij de huisvestingsverordening t.o.v. het bestemmingsplan om overlast tegen te gaan?



Leegstandwet

Leegstandsverordening

- Verplichte melding van leegstand door eigenaar (art. 3)
- Overleg gemeente – eigenaar na 3 maanden leegstand (art. 4)
- Voordracht gebruiker na 12 maanden leegstand (art. 5)





Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast

- Artikel 1a en 1b van de Woningwet
 - Bij onhygiënische, onveilige of overlastgevende bewoning kan sprake van overtreding van de zorgplicht (artikel 1a van de Woningwet)
 - Ook kan worden opgetreden tegen verbouwingen zonder de benodigde vergunning of tegen achterstallig onderhoud (artikel 1b, tweede lid, onderdeel a van de Woningwet)
- Artikel 12d van de Woningwet

Het college van burgemeester en wethouders kan een vereniging van eigenaren verplichten een onderhoudsplan op te stellen
- Artikel 13 van de Woningwet

Burgemeester en wethouders kunnen een eigenaar verplichten tot treffen van voorzieningen aan ene bouwwerk



Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast

- Artikel 13 en 13 a van de Woningwet
Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar verplichten om bepaalde voorzieningen te treffen inzake bouwwerken
- Artikel 13b en 14 van de Woningwet
 - Burgemeester en wethouders kunnen een beheermaatregel opleggen aan eigenaren.
 - De kosten om de woning te verbeteren kunnen op de eigenaar verhaald worden
 - Eigenaargerichte aanpak waardoor volgende gebouwen van dezelfde eigenaar sneller in beheer kunnen worden genomen.





Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast

- **Wet Victor** (artikel 17 van de Woningwet)
Sluiting van een woning indien sprake is van herhaaldelijke overtreding van de bouwvoorschriften die gepaard gaat met een bedreiging voor de leefomgeving of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid.
- **Wet Victoria** (artikel 174 a van de Gemeentewet)
 - de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders kunnen bij ernstige gevallen van woonoverlast een woning sluiten.
 - niet-drugsgerelateerde verstoring
 - beperkt toepasbaar gezien de strenge eisen die de rechter eraan stelt



Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast

- Artikel 7.18 van het Bouwbesluit
 - Een woonruimte wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.
 - Voorkomen dat de gezondheid van de bewoners door overbewoning in het geding komt.
- Wet Damocles (artikel 13b van de Opiumwet)
 - De burgemeester is bevoegd tot oplegging van een last onder bestuursdwang (sluiting van woning).
 - Indien in woningen of bij woningen behorende erven op grond van de Opiumwet verboden producten worden verkocht, verstrekt of afgeleverd dan wel daartoe aanwezig zijn.





Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast

- Geluidsoverlast
 - Algemene plaatselijke verordening jo. art. 431 Wetboek van Strafrecht
Met geldboete van de eerste categorie wordt gestraft hij die rumoer of burengerucht verwekt waardoor de nachtrust kan worden verstoord.
 - gemeente Oirschot: last onder dwangsom i.v.m. geluidshinder van honden
 - gemeente Hoorn: verbod om voor onbepaalde tijd in de woning luide hardrockmuziek af te spelen
 - Besluit geluid milieubeheer (inrichtingen)
 - Privaatrechtelijk:
 - Opname in reglement van vereniging van eigenaren
 - Ontbinding huurovereenkomst
 - Vorderen van nakoming van de huurovereenkomst



Re-actieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en woonoverlast

Initiatiefwetsvoorstel van Kamerlid Tellegen

- De gemeenteraad kan bij verordening de burgemeester de bevoegdheid verlenen tot oplegging van een last onder bestuursdwang aan degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, indien door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf omwonenden ernstig worden gehinderd.

Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2013–2014

34 007

Voorstel van wet van het lid Dijkhoff tot wijziging van de Gemeentewet in verband met de aanpak van woonoverlast (Wet aanpak woonoverlast)

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten tot aanpak van woonoverlast te vergroten;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling adviserend van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:



Conclusie Huisvesting

- In Nederland is het uitgangspunt de vrijheid van vestiging.
- Slechts indien er een noodzaak toe is kan deze vrijheid van vestiging bij wet beperkt worden.
- De mogelijkheden inzake sturing op woonruimteverdeling:
 - Huisvestingswet
 - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek



Conclusie Huisvesting

- De gemeente beschikt over talrijke wettelijke instrumenten om leefbaarheidsproblemen en woonoverlast tegen te gaan
- Combinatie van de verschillende wettelijke mogelijkheden maakt een effectieve aanpak van schaarste en leefbaarheidsproblemen mogelijk





Conclusie Huisvesting

- Naast wettelijke mogelijkheden zijn er beleidsmatige instrumenten:
 - beleidsmatige maatregelen:
 - Het opstellen van een woonvisie
 - Het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties om te voorzien in voldoende woonvoorraad
 - Infrastructurele maatregelen om de woonkwaliteit en de leefbaarheid te bevorderen (fysieke component).
 - Participatie en burgerschap bevorderen (sociale kwaliteit)
 - Daarnaast kunnen tal van initiatieven genomen worden die overlast tegengaan of bestrijden, zoals:
 - het instellen van een meldpunt woonoverlast,
 - buurtbemiddeling,
 - de handhaving van de openbare orde door de politie (veiligheid)