

# Woonruimteverdeling volgens de Huisvestingswet 2014

**Nieuwe regels voor het verdelen van woonruimte  
en aanbevelingen voor huurdersorganisaties**

Eerste druk, november 2014

N E D E R L A N D S E



**WOONBOND**

**WOONRUIMTEVERDELING VOLGENS  
DE HUISVESTINGSWET 2014**

Nieuwe regels voor het verdelen  
van woonruimte en aanbevelingen  
voor huurdersorganisaties

Eerste druk, november 2014

©2014 Nederlandse Woonbond  
Alle rechten voorbehouden. Niets uit  
deze uitgave mag worden verveelvoudigd,  
opgeslagen in een geautomatiseerd  
gegevensbestand, of openbaar gemaakt,  
in enige vorm of op enige wijze, hetzij  
elektronisch, mechanisch, door foto-  
kopieën, opnamen of enige andere  
manier, zonder voorafgaande schriftelijke  
toestemming van de uitgever.

**auteur**

Jannie Komduur

**eindredactie**

Kees de Jong

**vormgeving**

René Jongeneelen

**omslagfoto**

iStock

**drukwerk**

Roto Smeets Grafiservices Utrecht

**uitgever**

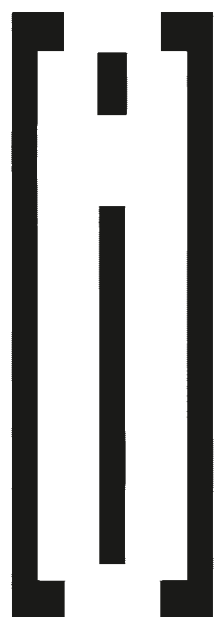
Nederlandse Woonbond  
Postbus 3389  
1001AD Amsterdam  
telefoon 020-5517700  
fax 020-5517799  
www.woonbond.nl

ISBN

978-90-6965-109-5

NUR

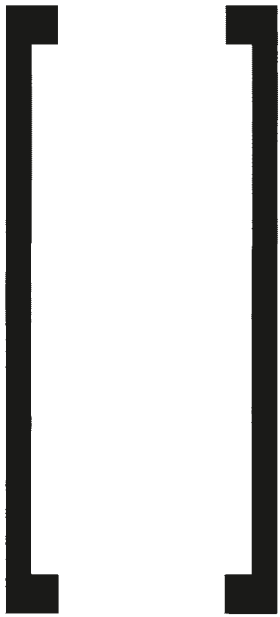
823 Staats- en bestuursrecht



# inhoud

	<b>Inleiding</b>	5
1	<b>Huisvestingswet en andere wet- en regelgeving</b>	7
1.1	De Huisvestingswet	7
	Verschillen met de vorige wet	8
	Huisvestingsverordening	9
	Lokaal maatwerk	9
	Urgentieregeling	10
	Regionale verordening	10
	Procesvereisten	10
	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	11
1.2	Wat als er geen huisvestingsverordening is?	11
1.3	Overige wet- en regelgeving	11
	Toewijzingsgrens corporatiewoningen	11
	Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('Rotterdamwet')	12
	Prestatieafspraken	12
2	<b>Criteria voor rechtvaardige woonruimteverdeling</b>	13
2.1	Toelatingscriteria	14
2.2	Passendheidscriteria	15
2.3	Volgordecriteria	15
2.4	Urgentie	16
3	<b>Modellen voor woonruimteverdeling</b>	17
3.1	Aanbodmodel	17
3.2	Loting	18
3.3	Optiemodel	18
3.4	Toonbankmodel of 'direct te huur'	19
3.5	Distributiemodel	19
3.6	Combinaties	19
4	<b>Advisering door huurdersorganisaties</b>	21
4.1	Overlegpartner van de gemeente	21
4.2	Organisatie van de medezeggenschap op gemeentelijk niveau	22
4.3	De advisering	23
	Verzamel relevante informatie	23
	Kijk kritisch naar onderbouwing en afbakening	23
4.4	Aandachtpunten bij de advisering	24
	Passend toewijzen op inkomen	24
	Goede informatievoorziening en klachtenregeling	24
	Transparantie	25
	Spoedzoekers	25
	Woningen voor ouderen en gehandicapten	25
4.5	Wat als er geen huisvestingsverordening is?	26
4.6	Toewijzen op leefstijl en leeftijd	26
4.7	Wat vindt de Woonbond?	27
4.8	Meer informatie	28

**VOORBEELD**



# Inleiding

Gemeenten kunnen afspraken maken over de toewijzing van betaalbare huurwoningen aan bepaalde groepen woningzoekenden. Als gemeenten dat doen moeten zij ook met huurdersorganisaties overleggen. Dat staat in de nieuwe Huisvestingswet, die per 1 januari 2015 geldt. Deze brochure is bedoeld om huurdersorganisaties informatie te bieden, zodat zij deze nieuwe bevoegdheid op een goede manier kunnen invullen.

Door de nieuwe Huisvestingswet vervallen per 1 juli 2015 de bestaande huisvestingsverordeningen met de regels voor woonruimteverdeling. Dat betekent dat gemeenten het bestaande huisvestingsbeleid moeten herzien en aan de slag moeten met een nieuwe verordening.

Afspraken over de toewijzing van huurwoningen zijn nodig wanneer er schaarste is aan betaalbare huisvesting en groepen woningzoekenden in de knel komen. Er kan bijvoorbeeld schaarste zijn aan goedkope woonruimte of aan woonruimte met specifieke voorzieningen voor ouderen of gehandicapten. De Huisvestingswet heft de schaarste op de woningmarkt niet op, maar biedt gemeenten mogelijkheden om de schaarse, goedkope huurwoningen rechtvaardig te verdelen. De afspraken worden vastgelegd in een huisvestingsverordening die officieel door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Deze verordening is tijdelijk en maakt onderdeel uit van een bredere aanpak die ertoe moet leiden dat het structurele probleem op de woningmarkt (schaarste) wordt opgelost.

Huurdersorganisaties kunnen nu dus de gemeente adviseren hoe vrijkomende woningen op een eerlijke en rechtvaardige manier kunnen worden verdeeld. Een belangrijke opdracht daarbij is om erop toe te zien dat woningen met een lage huurprijs terechtkomen bij woningzoekenden met een laag inkomen.

Deze nieuwe bevoegdheid biedt huurderorganisaties bovendien een opstapje om zich (verder) te ontwikkelen als gesprekspartner van de gemeente. De Woonbond is groot voorstander van inbreng vanuit het huurdersbelang op gemeentelijk niveau, bijvoorbeeld bij het opstellen van een gemeentelijke woonvisie en door hen een positie als overlegpartner bij de prestatieafspraken te geven.

VOORBEELD