



## **Nieuwe Woningwet, Huisvestingswet en de Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening**

*Geschreven door: Inge Kerdel*

*18-02-2015*

2015 is een jaar met grote veranderingen in wetten omtrent volkshuisvesting. Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet ingegaan. Per 1 juli 2015 moeten de nieuwe Woningwet en de Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening gaan gelden. Deze termen lijken op elkaar, maar verschillen qua inhoud enorm. Om verwarring te voorkomen, worden hieronder de verschillende wetten uitgelegd en de verhouding tussen deze wetten aangeduid.

### **Nieuwe Woningwet**

De Nieuwe Woningwet regelt een aantal dingen omtrent huurwoningen. Ten eerste wordt de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning verhoogd tot € 38.000,-. Ten tweede wordt de liberaliseringsgrens bevroren op € 710,-. Hierbij wordt de huurprijs niet bepaald door de liberalisatiegrens, maar door het puntentellingssysteem. Dit systeem wordt ook aangepast: de WOZ-waarde gaat onderdeel uitmaken van het systeem. De regels omtrent 'passend toewijzen' worden, ten derde, strenger door de nieuwe Woningwet. Ten vierde maakt de nieuwe Woningwet onderscheid tussen sociale kerntaken (de zogenaamde Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en commerciële taken (niet-DAEB). Woningcorporaties mogen zich enkel nog op taken binnen de DAEB richten. Een twijfelpunt hierin is leefbaarheid. Tot slot regelt de nieuwe Woningwet het toezicht op woningcorporaties.

De nieuwe Woningwet is belangrijk voor huurdersorganisaties. Huurdersorganisaties worden door de nieuwe wet een gelijkwaardige overlegpartner van gemeente en corporatie. Ze mogen aan tafel onder andere meepraten over de prestatieafspraken van de gemeente.

### **Huisvestingswet**

De gemeente krijgt door de Huisvestingswet een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad om schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden. Gemeenten mogen door deze nieuwe wet geen convenanten meer sluiten met corporaties over de aanpak van schaarste en de toewijzing van woningen. Als de gemeente wel toewijzingsregels wil hanteren, moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen. Bij de vaststelling van deze huisvestingsverordening dient de gemeente huurders en verhuurders te betrekken.

### **Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening**

In de Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening vindt een omslag plaats in het verdelen en toewijzen van huurwoningen naar het faciliteren van de vraag van woningzoekenden. Het aanbod van de verhuurders moet beter gaan matchen met de vraag van de woningzoekenden (woonruimtebemiddeling), door toewijzing via inschrijfduur, directe kans, loting en wens & wacht.

Naast regels over woonruimtebemiddeling en voorrangregels voor speciale doelgroepen, verbiedt de nieuwe regionale huisvestingsverordening het sturen op leefbaarheid, behalve als er in naam van de Rotterdamwet gehandeld mag worden.

## **Verhouding verschillende wetten**

Qua inhoud zijn de Nieuwe Woningwet en Huisvestingswet totaal verschillend. De Nieuwe Woningwet richt zich op de regels omtrent het puntentellingssysteem, huurprijzen, taken voor corporaties en maakt het van huurdersorganisaties een volwaardige overlegpartner. De Huisvestingswet biedt een instrumentarium voor de gemeente om via een huisvestingsverordening in te grijpen in de woonruimteverdeling en woningvoorraad en daarmee de schaarste op te lossen. Het oplossen van deze schaarste loopt door in de Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening, die bouwstenen biedt voor het oplossen van schaarste en het beter matchen van de vraag van woningzoekenden en het aanbod van verhuurders. De Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening is een aanvulling op de Huisvestingswet.

Overeenkomst tussen de Woningwet en Huisvestingswet is dat het beide verplicht huurders(organisaties) betrekken bij het maken van (prestatie)afspraken en plannen. Een andere overeenkomst is leefbaarheid. Leefbaarheid is een twijfelpunt bij de DAEB. Het is geen commerciële taak, maar het behoort ook niet geheel meer bij de kerntaak – het verhuren en bouwen van sociale huurwoningen – van corporaties. De Nieuwe Regionale Huisvestingsverordening verbiedt op leefbaarheid te sturen (het niet toewijzen van bijstandsinkomens in een bepaalde buurt), tenzij gehandeld mag worden in naam van de Rotterdamwet.