

Blogreeks 'Huisvestingswet'

Leefbaarheid in de Huisvestingswet, hoe zit dat?

Datum: 21 november 2022

Deze blog maakt onderdeel uit van de blogreeks omtrent de Huisvestingswet

In huisvestingsverordeningen mogen tot nu toe alleen regels worden opgenomen over woonruimtevoorraadbeheer, als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Als daar sprake van is, mag bij de uiteindelijke vergunningverlening wel rekening worden gehouden met het effect van vergunningen op de leefbaarheid. Met de [beoogde wijziging van de Huisvestingswet](#) wordt dit anders. Leefbaarheid kan dan als grondslag dienen voor een vergunningplicht, ook als er helemaal geen sprake is van schaarste. In dit blogbericht gaan we nader in op de leefbaarheid.

Reden voor bredere reikwijdte Huisvestingswet

Door het splitsen, onttrekken, samenvoegen of veranderen van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (omzetting) verandert de woonruimtevoorraad. In de praktijk worden daardoor negatieve effecten op de leefbaarheid ervaren, door grotere druk op de fysieke leefomgeving (geparkeerde auto's en fietsen, vuilniszakken etc.) en toegenomen woonoverlast. De wetgever vindt het een overheidstaak en acht het in het algemeen belang om in die gevallen de leefbaarheid in de woonomgeving te kunnen reguleren. Dat kan nu overigens ook al in relatie tot toeristische verhuur van woningen (Airbnb).

Wel voor woonruimtesamenstelling, niet voor woonruimteverdeling

Bij woonruimteverdeling mogen geen regels worden gesteld aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Het wordt met de beoogde wetswijziging dan ook niet mogelijk om bijvoorbeeld voorrang te verlenen aan bepaalde sociaaleconomische kenmerken van woningzoekende huurders of een huisvestingsvergunning te weigeren bij mensen met een verleden van overlastgevend of crimineel gedrag. Als gemeenten dat wel willen regelen dan moeten zij daarvoor gebruik maken van de [Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek](#). Die wet maakt het voor gemeenten mogelijk om selectieve woningtoewijzing toe te passen in bepaalde aangewezen wooncomplexen, straten en andere kwetsbare gebieden, waar de leefbaarheid en veiligheid (ernstig) onder druk staat en andere maatregelen al zijn ingezet. Er hoeft daarbij geen sprake te zijn van schaarste op de woningmarkt.

Overlap met ruimtelijke ordening

Er bestaat een zekere overlap tussen leefbaarheid en de ruimtelijke ordening. Momenteel kan in bestemmingsplannen (en straks in omgevingsplannen onder de Omgevingswet over de fysieke leefomgeving) al worden gestuurd op de leefbaarheid van de omgeving, door regels op te nemen over welke woningen waar worden gebouwd of hoe de woningen mogen worden gebruikt (wel of geen kamerverhuur). Het ligt daarom volgens de wetgever voor de hand om de regels over woonruimtevoorraadbeheer van de Huisvestingswet over te hevelen naar de Omgevingswet. Gezien de grote implementatieopgave waar gemeenten al voor staan bij de Omgevingswet, is daar niet voor gekozen en is besloten om op dit moment behoud van de leefbaarheid als grondslag voor woonruimtevoorraadbeheer toe te voegen aan de Huisvestingswet.

Conclusie

De mogelijkheid om leefbaarheid ten grondslag te leggen aan huisvestingsvergunningen komt tegemoet aan de vraag uit de praktijk. Dat is goed nieuws voor gemeenten die kampen met leefbaarheidsproblemen door veranderen in de woonruimtevoorraad. Tegelijkertijd moet goed worden onderbouwd waarom een vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

leefbaarheid. Diezelfde motiveringseis geldt nu al in relatie tot schaarste en in de praktijk blijkt daar niet altijd even eenvoudig aan te kunnen worden voldaan. In theorie dus meer mogelijkheden. Of dat in de praktijk ook zo blijkt te zijn moet nog blijken.

Deze blog is geschreven door Mathilde van Velzen-de Boer en Reimer Helder en is onderdeel van onze reeks over de Huisvestingswet.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Broer

+31 30 25 95 521

mathildevanvelzen@vbk.nl

Reimer Helder

+31 30 25 95 549

reimerhelder@vbk.nl