



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres  
Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Telefoon 14 020  
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. Minister H. de Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Datum 11 januari 2022

Onderwerp Consultatie wijziging van de Huisvestingswet 2014

Bijlage Bijlage consultatiereactie gemeente Amsterdam inzake delegatie en aansluiting ruimtelijk recht in relatie tot de Huisvestingswet 2014

Geachte minister De Jonge,

Op 19 november 2021 is de consultatie gestart voor het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam kan ik bevestigen dat wij het volledig met u eens zijn dat de Huisvestingswet mede naar aanleiding van de evaluatie aanpassingen behoeft. De Huisvestingswet is een belangrijke pijler onder het Amsterdamse woonbeleid. Een uitvoerbare en doelmatige wet is daarom van groot belang, maar ook een wet met bepalingen die aansluit bij de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze situatie op de woningmarkt is volstrekt gewijzigd ten opzichte van het moment dat de huidige wet in het parlement aangenomen werd.

In het bijzonder is het college zeer tevreden over uw reactie d.d. 26 november 2021 en het weer mogelijk te maken dat gemeenten toewijzingsregels voor koopwoningen mogen toepassen. Er is een groot aantal technische wijzigingen aangebracht die mede lijken te zijn voorgesteld op basis van ambtelijke overleggen tussen uw ministerie en onze gemeente. Ik wil benadrukken dat het college daar erg blij mee is en dat dit ook getuigt van de goede samenwerking die er bestaat en de dialoog die daarbij mogelijk is. Ik dank u daar hartelijk voor.

Het college heeft echter ook grote zorgen over een aantal voorgestelde wijzigingen met consequenties voor het gemeentelijk beleid en een effectieve toepassing van de huisvestingsverordening. In deze brief zullen die nader toegelicht worden, maar in het bijzonder roept het college op om de volgende voorstellen bij te stellen of te heroverwegen en hierover met gemeenten in contact te treden. De voorgestelde aanscherping om urgenties met bindingscriteria mee te tellen bij het maximum voor de lokale en regionale voorrangsbepalingen zal betekenen dat de mogelijkheden om aandachtsgroepen te huisvesten beperkt worden. Het college waarschuwt dat dit voorstel niet in lijn is met de conclusies van de werkgroep Ter Haar. Een andere zorg is de

grotere adviesrol van de provincie. Het college kan zich vinden in een grotere rol van de provincie, maar vindt dat die vooral gericht moet zijn op de voor de huisvestingsverordening noodzakelijke gemeentelijke Woonvisie. Een verplicht advies van de provincie voor elke tussentijdse wijziging van de verordening is niet proportioneel gezien het doel maar brengt wel risico's met gemeente met zich als regels snel bijgesteld moeten worden. Ook wil het college waardering uitspreken voor het voornemen om de samenloop tussen de Huisvestingswet en het ruimtelijke recht verder in te vullen. Echter met de wijze waarop dit voorgesteld wordt, namelijk door de Omgevingsvergunning centraal te stellen in plaats van de Huisvestingswetvergunning, wordt de uitvoeringspraktijk niet vereenvoudigd, maar juist bemoeilijkt. Het college adviseert nadrukkelijk om dit voorstel op basis van de praktijkervaringen van gemeenten nogmaals onder de loep te nemen. Tot slot verdient de invulling van delegatieruimte naar de mening van het college nog nadere aandacht.

Ik zal in deze brief puntsgewijs de voor het college van Amsterdam relevante wijzigingen behandelen. Een deel van deze punten wordt in bijlage 1 nader toegelicht.

### **Grotere rol provincie bij totstandkoming huisvestingsverordening**

In het wetsvoorstel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bij *vaststelling* en *wijziging* van een huisvestingsverordening advies moet vragen aan gedeputeerde staten van de provincie. Wat betreft het college is het advies van de provincie van belang bij vaststelling van een nieuwe verordening en niet bij elke wijziging van de huisvestingsverordening. Er komen situaties voor waarin een huisvestingsverordening snel moet worden aangepast vanwege bijvoorbeeld een rechterlijke uitspraak of een probleem in de uitvoering. Er zijn jaren geweest dat de huisvestingsverordening twee keer moest worden aangepast. Elke keer advies vragen zou daarbij een te grote bureaucratische last veroorzaken voor gemeente en provincie en maken het onmogelijk snel in te grijpen. Het brengt juridische risico's voor gemeenten met zich mee als zij hier niet aan kunnen voldoen. Bovendien schiet dit zijn doel voorbij gezien de aard van het advies van de provincie dat u lijkt te voorzien, bijvoorbeeld op de samenloop met regionale woningbouwprogrammering. De provincie kan wat betreft het college daarom het beste worden meegenomen bij de woonvisie die ten grondslag ligt aan een nieuwe huisvestingsverordening, daarin is een provinciale overweging belangrijk.

Kortom, het college is voorstander van advisering door de gedeputeerde staten van de provincie bij de woonvisie die als verplicht wordt voorgesteld voor vaststelling van een nieuwe huisvestingsverordening door gemeenten, maar adviseert sterk negatief op een dergelijke wettelijke verplichting voor iedere tussentijdse wijziging van een huisvestingsverordening.

### **Mogelijkheid sociale koop toe te wijzen aan doelgroep**

Het college is verheugd met de bevoegdheid die dit wetsvoorstel introduceert om regels vast te stellen waarmee sociale koop naar de doelgroep huishoudens moet gaan die hierop zijn aangewezen en die deze woningen het hardst nodig hebben. Amsterdam zet zich in om betaalbare koop te realiseren. Het college wil er wel voor pleiten om, net zoals bij de bepalingen over huurwoningen, gemeenten de bovengrens zelf te laten bepalen aan de hand van de schaarste op de woningmarkt. Daarnaast verzoekt het college te verduidelijken dat deze bepalingen kunnen gelden voor alle koopwoningen in de aangewezen prijscategorieën en niet uitsluitend woningen die op grond van het bestemmingsplan als sociale koopwoning gerealiseerd zijn.

### **Wijzigingen bevoegdheden lokale voorrang**

Er worden verschillende wijzigingen voorgesteld in artikel 14 van de Huisvestingswet. Dit artikel gaat over de mogelijkheden voor gemeenten om voorrang vast te stellen met een lokale of regionale-bindingscomponent.

#### *Ophoging limiet lokale voorrang van 25 naar 30 procent*

Allereerst waardeert het college het dat opnieuw gekeken is of er in lijn met het beginsel van vrijheid van vestiging ruimte is voor meer lokale voorrang dan de maximale 25 procent die nu in de Huisvestingswet is opgenomen en dat de conclusie is dat deze met 5 procentpunten kan worden opgehoogd. In de huidige krappe woningmarkt is het voor gemeenten erg wenselijk personen met binding voldoende te kunnen huisvesten.

#### *Fundamenteel probleem voor huisvesting kwetsbare groepen als lokale-limiet ook voor urgenties geldt*

In artikel 14 wordt ook voorgesteld te bepalen dat urgentiecategorieën waar een bindingscriterium voor geldt, meegeteld moeten worden binnen de limiet van 30 procent voor voorrang op grond van lokale binding. De gemeente Amsterdam telt urgenties, waar ook bindingscriteria voor gelden, op dit moment niet mee voor de limiet. Hierdoor worden feitelijk de mogelijkheden om lokale voorrang toe te passen op grond van dit wetsvoorstel sterk verkleind. Gemiddeld komen er 7.500 corporatiewoningen in het sociale segment per jaar vrij in Amsterdam. Op dit moment wordt ongeveer 18% van de sociale huurwoningen toegewezen met een bepaald bindingscriterium (exclusief urgenten). Bij het meetellen van urgenten bij dit percentage, wat jaarlijks ongeveer neerkomt op 1000 woningen, komt Amsterdam al boven de 30% uit.

Het college vindt dit vooral vanuit de opgave kwetsbare burgers te ondersteunen, o.a. met huisvesting, zeer zorgelijk.

Artikel 14 gaat naar mening van het college over voorrang puur op grond van maatschappelijke of economische binding. Bindingseisen voor een urgentieverklaring hebben een andere achtergrond, namelijk dat gemeenten de taak hebben kwetsbare burgers te beschermen en te ondersteunen en huisvesting is daar onderdeel van. Urgenten hebben over het algemeen ook op andere vlakken ondersteuning nodig van de gemeente, waarbij primair de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (hierna: Wmo) in het oog springt. De Wmo bevat een zorgplicht voor gemeenten om de eigen inwoners te ondersteunen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn. Zo kan het voorkomen dat iemand die aan een rolstoel is gebonden en wiens woning niet kan worden aangepast een Wmo-indicatie krijgt om voorrang te krijgen op een rolstoelwoning. Gelet op de zorgplicht van de Wmo hoort de gemeente, die deze indicatie uitdeeft, te zorgen dat de geïndiceerde daadwerkelijk een rolstoelwoning kan krijgen in de eigen gemeente. Dit kan door de schaarste aan aangepaste woningen (in Amsterdam) alleen gerealiseerd worden door voorrang te geven aan eigen inwoners. Daarnaast wordt tegenwoordig in veel gemeenten urgentie gegeven aan personen die uitstromen uit zorgopvang of waarvoor zorg aan huis ook een oplossing is en is er een verband tussen een Wmo-indicatie en urgentievoorrang. Door alleen eigen geïndiceerden vanuit de Wmo voorrang te geven is dit in het licht van de strikte interpretatie van artikel 14 die nu wordt voorgesteld een vorm van lokale binding waarvoor de limiet geldt.

De praktijk leert dat het gros van de gemeenten bindingseisen stelt voor een urgentieverklaring. Dat is niet voor niets. Urgenten maken direct kans op een sociale huurwoning. Dit zijn woningen die gesubsidieerd zijn en in sommige gemeenten nog schaarser zijn dan in andere. Gemeenten voeren namelijk ander beleid in de hoeveelheid sociale woningen in gemeenten. Hiertoe zijn gemeenten op dit moment autonoom. Ook verschillen regels wat betreft urgentie tussen gemeenten onderling. Gegeven het feit dat urgentieregels verschillen tussen gemeenten is het risico op aanzuigende werking, als een gemeente voor een grotere urgentiegroep woonproblemen wil oplossen, zeer reëel als een gemeente niet de voorwaarde kan stellen dat het woonprobleem in de gemeente zelf is ontstaan (een bindingscriterium). De voorgestelde wijziging dat het stellen van bindingseisen voor urgentie gelimiteerd is kan zelfs resulteren op minder huisvesting van kwetsbare groepen vanwege die aanzuigende werking en een onbeheersbare plicht tot huisvesting bij het vaststellen van barmhartigere regels dan andere gemeenten. Hierdoor kan landelijk een spiraal van verstrenging van urgentieregels ontstaan omdat men niet de gemeente wil, en voornamelijk kan, zijn waar de 'meest gunstige' voorwaarden gelden. Dit kan nopen tot het strenger moeten maken van de regels dan maatschappelijk en politiek gewenst.

Tot slot, in het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen is gepleit voor voldoende armslag voor gemeenten om aandachtsgroepen te huisvesten en te ondersteunen. Er is aangegeven hoeveel regelgeving, alsmede de financiële kaders en de top down sturing per departement, deze huisvesting en ondersteuning eerder belemmert dan ondersteunt. Het adviesrapport kent een breed maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak. In de voorgenomen wijzigingen van de Huisvestingswet is helaas weinig terug te vinden dat behulpzaam is om aandachtsgroepen te huisvesten en te ondersteunen. Sterker nog; dit voorstel leidt tot verminderde beleidsvrijheid van gemeenten om dusdanige keuzes te maken dat aandachtsgroepen zo optimaal mogelijk gehuisvest worden, ten opzichte van elkaar en ten opzichte van andere woningzoekenden.

Het college pleit er daarom voor om geen limiet te stellen aan bindingscriteria voor urgenten, zoals personen met een Wmo-indicatie. Het resultaat van deze wijziging is dat gemeenten vanwege het risico op een aanzuigende werking, indien geen bindingscriteria kunnen worden gesteld, minder kwetsbare groepen kan ondersteunen.

*Verzoek om het mogelijk te maken een bandbreedte aan beschikbare woningen voor urgentie vast te stellen*

Het college mist in de Huisvestingswet op dit moment de mogelijkheid om in een huisvestingverordening te kunnen vaststellen dat voor urgentie een (bandbreedte van het) aantal woningen dat hier per jaar voor beschikbaar is kan worden vastgesteld. In het wetsvoorstel wordt dit voor de beroepsgroepenvoorrang mogelijk gemaakt maar voor urgentie nog niet. Het is wel noodzakelijk dit te kunnen doen omdat de realiteit is dat er zoveel urgenten zijn dat er anders geen ruimte meer is voor reguliere woningzoekenden en in prestatieafspraken met woningcorporaties worden wel aantallen woningen voor urgentie per jaar afgesproken. In het licht van een eerlijke verdeling in een schaarse woningmarkt is dit ook nodig. Zo kan worden geborgd dat er ook woningen beschikbaar zijn voor 'reguliere woningzoekenden' die zijn aangewezen op bijvoorbeeld sociale huur. Dit is ook een oplossing om te zorgen dat woningen met vrijheid van vestiging beschikbaar blijven. Het college vraagt daarom het mogelijk te maken het aantal

beschikbare woningen te kunnen vaststellen dat voor urgentie beschikbaar is. Daarbij zou het voor de praktijk beter zijn een bandbreedte te kunnen vaststellen dan een vast aantal omdat de daadwerkelijke toewijzing van woningen ieder jaar iets schommelt. Dit laatste verzoek geldt ook voor de voorgestelde mogelijkheid om het aantal woningen vast te stellen waarop vitale beroepsgroepen voorrang hebben.

#### *Ogenschijnlijke omissie mogelijkheid lokale voorrang toe te passen op bepaalde delen binnen een gemeente*

In het wetsvoorstel wordt het begrip 'kern' geschrapt in artikel 14. Dit heeft tot gevolg dat lokale voorrang niet meer kan worden toegepast op bepaalde gebieden binnen een gemeente. Deze wijziging lijkt onbedoeld zo uit te werken omdat er geen onderbouwing bij wordt gegeven en het als een technische wijziging is opgenomen. Het heeft echter grote gevolgen want er wordt een mogelijkheid weggenomen die in de praktijk wel wordt toegepast. Zo is bestuurlijk bij de fusie van de gemeente Weesp en de gemeente Amsterdam afgesproken dat Weespers na de fusie in bepaalde mate voorrang houden op woningen in het dan stadsgebied Weesp. Dit zou door de voorgestelde wijziging niet meer mogelijk zijn. Het college vraagt om dit te herstellen en in artikel 14 toe te voegen dat de lokale voorrang ook kan worden toegepast op bepaalde 'delen binnen een gemeente'.

#### *Verzoek meer beleidsruimte in het invullen van maatschappelijke binding*

In artikel 14 is een definitie opgenomen van maatschappelijke binding op basis waarvan lokale voorrang kan worden gegeven. De definitie luidt: "woningzoekende die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern". Deze definitie brengt zware uitvoeringslasten met zich mee. Het college vraagt zich af wat de reden is voor deze vastomlijnde definitie en pleiten ervoor meer beleidsruimte te krijgen in de invulling van maatschappelijke binding om uitvoeringsaspecten beter mee te kunnen nemen.

#### **Verzoek ruimte voor delegatie**

De huidige Huisvestingswet geeft weinig ruimte voor delegatie. Het college vindt het positief om te zien dat de nieuw voorgestelde Memorie van Toelichting meer ruimte biedt voor delegatie dan onder de huidige situatie het geval lijkt te zijn. Het college is echter ook van mening dat er nog een stap extra gezet moet worden om hier echt de goede oplossing te vinden. In de juridische bijlage is belangrijke informatie genoemd hoe dit beter kan worden opgelost naar de wens van het college. Het college merkt op dat, hoewel het technische materie betreft en daarom nader uit de doeken is gedaan in de bijlage, het wel van groot inhoudelijk belang is.

#### **Verzoek om aantallen/bandbreedte beschikbare woningen vast te kunnen stellen per voorrangsregeling in algemene zin**

Op grond van de Huisvestingswet kunnen regels worden gesteld per categorie woonruimten. Het kan volgens de wetsgeschiedenis wat betreft 'categorieën woonruimte' gaan om woonruimten gelegen in een deel of delen van de gemeente (wijken, buurten, straten of complexen) en woonruimten die af te bakenen zijn op de kenmerken prijs, de fysieke aard of de grootte van de woonruimte. In de praktijk worden in prestatieafspraken met corporaties echter veelal afspraken gemaakt over aantallen (in bandbreedtes) woningen die beschikbaar zijn voor bijvoorbeeld

urgenten, jongeren of personen met lokale binding. Deze verdeling van de gereguleerde huurvoorraad is lokaal beleidsmatig gewenst om de schaarse woonruimtevoorraad te verdelen tussen verschillende groepen en kansen voor regulier woningzoekenden te houden. Het college verzoekt daarom het mogelijk te maken dat de gemeenteraad in een huisvestingsverordening vaststelt dat een voorrangregeling voor een bepaald aandeel (procentueel of bandbreedte) van de woningen in een gereguleerd prijssegment van toepassing is. Dit zorgt ervoor dat gemeenten beter lokale afwegingen kunnen maken tussen groepen woningzoekenden. Iets dat helaas vandaag de dag dringend noodzakelijk is.

#### **Positief over doel aansluiting ruimtelijk recht, maar negatief over vorm**

Het college heeft kennis genomen van het voorstel om aansluiting te vinden bij het ruimtelijk recht. Dit is wellicht mede gekomen omdat de gemeente Amsterdam in verschillende overleggen heeft aangegeven dat tussen beide complicaties kan ontstaan. Het college is dan ook tevreden te zien dat er voorstellen zijn om aan deze aansluiting vorm te geven, maar door de wijze van uitwerking pakt het voor de gemeente Amsterdam negatiever uit dan de huidige situatie. In de samenloop tussen het ruimtelijke recht en de Huisvestingswet stelt u de omgevingsvergunning centraal. De Amsterdamse praktijk draait dit echter om. Het college heeft begrepen dat dit ook voor andere gemeenten geldt zoals de gemeente Den Haag en verzoekt dit te verbeteren. De voorgestelde methodiek geeft grote uitvoeringsproblemen in Amsterdam en maakt het urgent om hier andere oplossing voor te vinden. In de bijlage gaat het college hier nader op in en worden voorstellen gedaan om een betere aansluiting te vinden.

#### **Verzoek overgangsrecht voor huisvestingsverordeningen die voor wetswijziging zijn vastgesteld om vacuüm in regelgeving te voorkomen**

Tot slot, benadrukt het college het belang om overgangsrecht vast te stellen voor huisvestingsverordeningen die ten tijde van inwerkingtreding van de wijzigingen nog zijn vastgesteld op grond van de oude bepalingen in de Huisvestingswet. Als dit niet gebeurt zijn bepalingen in eerder vastgestelde huisvestingsverordeningen direct onverbindend. Gemeenteraden moet de tijd worden gegeven om de huisvestingsverordening aan te passen naar de nieuwe landelijke wet om een vacuüm in regels te voorkomen.

Ik verwacht u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de standpunten van het college ten aanzien van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014.

Met vriendelijke groet,

Namens college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Jakob Wedemeijer,  
Wethouder bouwen en wonen



## **Bijlage consultatiereactie gemeente Amsterdam inzake delegatie en aansluiting ruimtelijk recht in relatie tot de Huisvestingswet 2014**

Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Van Gemeente Amsterdam

Datum 11 januari 2022

Deze bijlage is onderdeel van de consultatiereactie van de gemeente Amsterdam inzake het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014. Hierin wordt nader ingegaan op twee urgente onderdelen van het voorstel die wat het college van B&W van Amsterdam betreft nog verdere verbetering en aanpassing behoeven:

### **Verzoek ruimte voor delegatie**

De huidige Huisvestingswet bepaalt in artikel 4 dat de gemeenteraad *uitsluitend* bij verordening regels kan stellen. Op basis van artikel 156 van de Gemeentewet kan de raad bevoegdheden delegeren indien de aard van de bevoegdheid zich niet tegen delegatie verzet. Door het woord 'uitsluitend' in samenhang met de wetsgeschiedenis lijkt er weinig ruimte te zijn voor delegatie. De Huisvestingswet heeft duidelijk in de wetsgeschiedenis staan dat het delegeren aan het college niet de bedoeling is voor wat betreft de woonruimteverdeling. Voor voorraad wordt dit niet expliciet benoemd. Het college vindt het positief om te zien dat de nieuw voorgestelde Memorie van Toelichting meer ruimte biedt voor delegatie dan onder de huidige situatie het geval lijkt te zijn. Maar het college is wel van mening dat er nog een stap extra gezet moet worden om hier echt de goede oplossing te vinden.

### *Het woord 'uitsluitend'*

De voorgestelde Memorie van Toelichting geeft aan dat het op basis van artikel 156 van de Gemeentewet reeds mogelijk is om te delegeren en dat het daarom niet nodig is om de Huisvestingswet hier op aan te passen. Echter is het zo dat artikel 156 van de Gemeentewet het alleen toelaat om te delegeren aan het college als, zoals het artikel vermeldt, de aard van de bevoegdheid zich niet tegen delegatie verzet. In de naslagwerken die Wolters Kluwer uitgeeft bij de Gemeentewet wordt de Huisvestingswet als duidelijk voorbeeld genoemd wanneer de 'aard van de bevoegdheid zich er tegen verzet': "*Toch komen zogenoemde exclusieve raadsbevoegdheden wel degelijk voor. Dit zijn bevoegdheden die zich in abstracto tegen delegatie verzetten, omdat het primair bevoegd gemaakte orgaan deze bevoegdheden moet uitoefenen. In artikel 4 Huisvestingswet 2014 komt de zinsnede 'De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening' voor. Hieruit moet worden afgeleid dat delegatie niet mogelijk is, aldus de regering*".

Het verdient wat het college betreft dan ook aanbeveling om het woord 'uitsluitend' uit de Huisvestingswet te halen. Het woord 'uitsluitend' lijkt met name in de wet te zijn gekomen voor

---

<sup>1</sup> De Gemeentewet en haar toepassing, art. 156 Gemw, aant. 2.1.6, Wolters Kluwer

het willen uitsluiten van privaatrechtelijke afspraken over woonruimteverdelingsregels middels convenanten. Het zou beter zijn om dit expliciet te bepalen waarbij het niet meer, wellicht ooit abusievelijk gebeurd, ook ziet op delegatie. Een vrijblijvend voorstel om dat te bewerkstelligen zou de volgende kunnen zijn: "De gemeente kan uitsluitend bij publiekrechtelijke regeling voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot..."

#### *Delegatie naar 'uitvoering' iets breder*

Zoals gezegd is het college tevreden om te zien dat er getracht is wat meer ruimte te bieden voor delegatie. De voorgestelde Memorie van Toelichting spreekt over delegatiemogelijkheden ten aanzien van besluiten inzake uitvoeringsaspecten zoals zaken als het vaststellen van vergunningsprocedures en lotingsregels. Hoewel dit uiteraard ook wenselijk is, is delegatie iets breder gewenst dan pure uitvoering. Ook mede omdat het onduidelijkheid en discussie kan veroorzaken over of bepaalde regels dan als uitvoeringsaspect moeten worden beschouwd of niet. Het college zou liever zien dat aansluiting wordt gezocht in recente jurisprudentie onder de Wmo. In recente uitspraken<sup>2</sup> over het vaststellen van de tarieven voor de PGB bij de Wmo oordeelde de rechter dat uit de Wmo 2015 volgt dat in de door de gemeenteraad vastgestelde verordening moet zijn bepaald onder welke voorwaarden uit het pgb-diensten ingekocht kunnen worden bij personen die tot het sociale netwerk behoren en op welke wijze de hoogte van een pgb wordt vastgesteld. De rechter kijkt daarbij ook naar de wetsgeschiedenis. De rechter leidt hieruit af dat de essentialia van het voorzieningenpakket in de verordening dienen te worden vastgelegd.

Voor een huisvestingsverordening zou een zelfde analogie kunnen gelden. De essentialia dienen in de verordening te staan, en worden daarmee democratisch extra verankerd. Uitwerking van regels zou gedelegeerd moeten kunnen worden voor optimale uitvoering en meer ruimte op een snel veranderende woningmarkt waarbij dat niet louter wordt bepaald naar 'uitvoering' maar naar nadere 'uitwerking'.

#### **Positief over doel aansluiting ruimtelijk recht, maar negatief over vorm**

Het college heeft kennis genomen van het voorstel om aansluiting te vinden bij het ruimtelijk recht. Dit is wellicht mede gekomen omdat de gemeente Amsterdam in verschillende overleggen heeft aangegeven dat tussen beide complicaties kan ontstaan. Het college is dan ook tevreden te zien dat er voorstellen zijn om aan deze aansluiting vorm te geven, maar door de wijze van uitwerking pakt het voor de gemeente Amsterdam eigenlijk negatiever uit dan de huidige situatie. De gemeente Amsterdam heeft begrepen dat dit ook voor andere gemeenten geldt zoals Den Haag en het college verzoekt dit te verbeteren. In het wetsvoorstel is voorgesteld dat een aanvraag tot een voorraadvergunning moet worden aangehouden totdat beslist is op de omgevingsvergunning die mogelijk nodig is voor de handeling. Daarmee wordt de omgevingsvergunning als het ware centraal gesteld als de primaire vergunning. De praktijk is eigenlijk andersom. In Amsterdam is het zo geregeld dat omgevingsvergunning moet volgen op de vergunning van de Huisvestingswet. Met de aanstaande omgevingsplannen die volgen op basis van de Omgevingswet is geregeld dat de omgevingsvergunning in het geheel niet meer nodig is als de voorraadvergunning op basis van de Huisvestingswet is verleend. Dit zou door dit voorstel helemaal niet meer mogelijk zijn.

---

<sup>2</sup> (ECLI:NL:CRVB:2017:1803 en ECLI:NL:CRVB:2018:817)



Het is wenselijker als de Huisvestingswetvergunning centraal staat. Op basis van de Huisvestingswet kan met bijvoorbeeld een omzettingsvergunning een aantal dingen worden geregeld. Zo stelt Amsterdam een individueel schriftelijk huurcontract verplicht naast ruimtelijk eisen. Vanuit de Huisvestingswet kan zowel het schriftelijke huurcontract worden geëist alsmede ruimtelijke eisen (zoals quota, maximum aantal personen en geluidseisen) in het kader van leefbaarheid. Het individuele schriftelijke huurcontract is echter niet te eisen bij een omgevingsvergunning omdat het al dan niet hebben van een individueel huurcontract evident geen ruimtelijk effect heeft. Daarmee is de voorraadvergunning uit de Huisvestingswet omvattender en bepalender dan de omgevingsvergunning waardoor de gemeente Amsterdam de Huisvestingswetvergunning centraal stelt voor de afweging of de handeling, in dit voorbeeld zijnde kamerverhuur, kan worden toegestaan. Dit is dus omdat de Huisvestingswet vanuit leefbaarheid wel goed ruimtelijke effecten kan meenemen, maar niet andersom. Dit probleem, in dit voorbeeld opgehangen aan kamerverhuur, geldt voor erg veel situaties in de Huisvestingswet.

Het omdraaien van de volgorde zou daarom logischer zijn, als zijnde: de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden aangehouden als de vergunning uit de Huisvestingswet nog niet is verleend. Die zou als volgt kunnen luiden:

*"4. In het geval een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in de artikelen 21, 22, eerste lid, of 23c, eerste lid, betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin die woon- of verblijfsruimte is gelegen en waar voor de realisatie van deze functie ook een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is benodigd, kunnen burgemeesters en wethouders bepalen dat de omgevingsvergunning niet vereist is mits de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als bedoeld in de Omgevingswet in voldoende mate is geborgd.*

Bovenstaande voorkomt dat het Amsterdamse systeem onder druk komt te staan en biedt tegelijkertijd wel de mogelijkheid om het op de manier te doen die is voorgesteld.