

Reactie Valente op tweede internetconsultatie Besluit wet versterking regie op de volkshuisvesting

Zoals eerder door ons gemeld zijn we als brancheorganisatie op zich positief over de ambitie van het Rijk om de landelijke regie te versterken op het gebied van de volkshuisvesting. Eerder hebben we echter in de eerdere internetconsultaties gesteld dat verschillende onderdelen in het wetsvoorstel onvoldoende scherp gesteld zijn om de doelen te bereiken die zijn opgenomen welke beoogd alsmede een aantal belangrijke aandachtspunten en wijzigingsvoorstellen gedaan. Wij verwijzen ook hier naar onze inbreng destijds bij de eerste [Internetconsultatie Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting - Vereniging Valente](#) alsmede ook ons [Position paper Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting t.b.v. rondetafelgesprek - Vereniging Valente](#). In deze tweede internetconsultatie van het Besluit vragen wij (aanvullend) nadrukkelijk uw aandacht ook voor de onderstaande aandachtspunten, die aansluiten bij de onderwerpen die mede naar aanleiding van het regeerprogramma van kabinet-Schoof aanvullend op het eerder geconsulteerde ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting worden voorgesteld en die nu in consultatie worden gegeven.

1. Waarborgen realisatie voldoende betaalbare woningen cruciaal

Realisatie van voldoende beschikbare sociale huurwoningen is cruciaal om problemen in levens van mensen te voorkomen. Door het enorme tekort aan sociale huurwoningen raken mensen dakloos of moeten grote groepen mensen een vervolgstap in hun leven uitstellen. Soms leidt dit tot escalatie van problemen thuis, waardoor mensen dakloos raken en een beroep doen op opvang of beschermd wonen. De wens van het kabinet om meer betaalbare woningen te realiseren delen we dan ook niet alleen, maar zien we als een absolute noodzaak dat Rijk, gemeenten en woningcorporaties samen voortvarend werken aan voldoende sociale huurwoningen. Wij vragen - in het kader van dit ontwerpbesluit - aandacht voor de volgende onderwerpen daarbij.

1.1 Beter waarborgen realisatie voldoende sociale huur essentieel

Het doel van de wet is wat ons betreft dat er op middellange termijn voldoende sociale huurwoningen (binnen een redelijke termijn bij een inwoner nadat de vraag is ontstaan) beschikbaar zouden moeten zijn voor diegenen die dat nodig hebben. Wij vragen ons nadrukkelijk af of de doelen van de wet, middels de vertaling in het ontwerpbesluit, voldoende zullen worden bereikt en is daarmee gewaarborgd dat er daadwerkelijk minimaal 30% sociale huur wordt gerealiseerd. De eis dat de 30% slechts voor nieuwbouw geldt en er geen rekening wordt gehouden met sloop en verkoop zou ertoe kunnen leiden dat het aandeel sociale woningen juist verder zal afnemen. De wijziging dat nu deze eis nu niet meer geldt voor individuele gemeenten, maar in regio's doet onze zorg groeien. We verwachten dat de eis zoals die nu geformuleerd is onvoldoende is om aan de geconstateerde woonbehoefte te voldoen. Wij geven u daarom in overweging om, om de eis te herformuleren dusdanig dat het wel daadwerkelijk bijdraagt aan het doen realiseren van voldoende sociale huurwoningen, dusdanig dat er betaalbare sociale huurwoningen op redelijke termijn beschikbaar zouden moeten zijn voor diegenen die dat nodig hebben.

Daarbij merken we op dat het in de praktijk van onze leden vooral ontbreekt aan voldoende sociale huurwoningen die geschikt zijn voor éénpersoonshuishoudens en jongvolwassenen. Het overgrote deel van onze cliënten (zo'n 150.000 per jaar) zijn alleenstaanden die bovendien vaak jongvolwassen (18 t/m 27 jaar) zijn en vaak afhankelijk zijn van sociale huur. Ook de demografische ontwikkeling laat zien dat het aantal éénpersoonshuishoudens groeit. Toch vormen kleine woningen (1- of 2-kamerwoningen, 30-45 m²) met een huur tot de aftoppingsgrens slechts een heel klein deel van de



sociale woningvoorraad. Wij geven in deze consultatie in overweging dit in dit besluit of de toelichting daarop specifieke aandacht te geven.

1.2 Voortvarende uitvoering uitstroom urgentiecategorieën belangrijk

Voor mensen die in instellingen verblijven, zoals in de vrouwenopvang, de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen, veroorzaakt het tekort aan beschikbare sociale huurwoningen vaak een harde belemmering om tijdig uit te stromen. Niet alleen wordt hiermee het herstel van de client (en soms aanwezige kinderen) belemmerd en soms teruggeworpen, ook komen daarmee onnodig schaarse plaatsen bij instellingen voor opvang en beschermd wonen niet vrij voor andere cliënten. Dit is één van de oorzaken van veel te volle maatschappelijke opvangen, noodgedwongen hotelplaatsingen voor vrouwen (en hun kinderen) die vluchten voor huiselijk geweld en veel te lange wachttijden voor het beschermd wonen ggz (op grond van de Wmo). Wij zijn dan ook blij dat met dit wetsvoorstel deze categorieën eindelijk allemaal urgentie krijgen en pleiten dan ook voor een spoedige behandeling en vaststelling en vervolgens een voortvarende uitvoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, waarbij de urgentie voor uitstroom uit instellingen is opgenomen.

Ook eerder hebben wij hierbij wel nadrukkelijk gepleit om de mogelijkheid te bieden van eigen eisen (waaronder bindingseisen) door gemeenten in het besluit uit te sluiten omdat daarmee het gevaar ontstaat dat de verschillende urgente categorieën van woningzoekenden feitelijk uitgesloten zouden worden van de sociale huurvoorraad (dan wel in de uitstroom tussen de ene gemeente en de andere gemeente of de ene en de andere regio) klem zouden komen te zitten. Iets wat we nu ook al zien in de praktijk bij cliënten die vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang uit willen stromen.

1.3 Urgentie voor alle dakloze mensen consistent én maatschappelijke noodzaak

Wij merken nadrukkelijk op dat er meer dakloze personen zijn dan die in opvangen verblijven. In artikel 4.33 lid d van het besluit wordt weliswaar gesproken over “personen die dreigen dakloos te worden”, maar er zijn ook mensen die niet te kampen hebben met de dreiging daartoe maar feitelijk dakloos zijn. In het Nationaal Actieplan Dakloosheid ‘Eerst een thuis’ heeft de Rijksoverheid er voor gekozen aan te sluiten bij de zgn. Ethos-classificatie. Daarmee worden mensen die verblijven in de openbare ruimte, mensen die noodgedwongen verblijven in niet-conventionele woonplekken (zoals auto, vakantieparken) en mensen die tijdelijk noodzakelijkerwijs verblijven bij familie, vrienden of kennissen terecht ook gezien als dakloos. Dit Nationaal Actieplan is nadrukkelijk bestuurlijk onderschreven door de brancheorganisaties van gemeenten, woningcorporaties en aanbieders. Met het Nationaal Actieplan zet de Rijksoverheid in op het beëindigen van al deze vormen van dakloosheid uiterlijk in 2030 én wel door primair in te zetten op het beschikbaar stellen van betaalbare woningen via het principe ‘Wonen eerst’. En dat is ook hard nodig. Maatschappelijke opvangen puilen uit, en steeds meer mensen, waaronder gezinnen, slapen noodgedwongen op straat of in precare situaties zoals auto's en caravans. Anderen verblijven langdurig noodgedwongen bij familie, vrienden en kennissen. Voldoende passende en betaalbare woningen (vooral sociale huur) voor *alle* dakloze mensen is dan ook een dringende maatschappelijke noodzaak. Daarom vroeg Valente hier meermaals aandacht voor. Het besluit versterking regie op de volkshuisvesting geeft verschillende urgentiecategorieën aan maar geeft slechts een wettelijke urgentie voor dakloze personen die in opvangen verblijven. Een wat ons betreft onterechte én schrijnende afbakening, die leidt tot voortdurende van schrijnende situaties van een groep dakloze mensen (waaronder gezinnen) die niet in opvangen verblijven, maar langdurig verblijven in precare verblijfssituaties zoals in auto's, op straat of noodgedwongen in caravans, op vakantieparken, of soms langdurig logerend op de bank bij familie, vrienden en kennissen. Urgentie voor *alle* dakloze mensen is dan ook een dringende maatschappelijke noodzaak! En ook volstrekt logisch daar waar het Nationaal Actieplan Dakloosheid de volledige groep dakloze mensen prioriteert én vooral inzet op een paradigmashift

naar *Wonen eerst*. Wij pleiten er dan nadrukkelijk ook voor artikel 4.33 te wijzigen dat het gaat om “personen die feitelijk dakloos zijn”, vervolgens deze categorieën te definiëren in lijn met de Ethos-Light-classificatie én (belangrijk, zie punt 2.3) deze als landelijk urgentiecategorie op te nemen net als de dakloze mensen die verblijven in de maatschappelijke opvang. Hiermee is het Rijksbeleid consistent en wordt tevens voorkomen dat dakloze inwoners zich gedwongen zullen voelen zich eerst te moeten melden bij de toch al overvolle maatschappelijke opvang om vervolgens urgentie voor sociale huur te kunnen ontvangen.

2. Verruimen vergunningsvrije mogelijkheden woningdelen biedt kansen

Het faciliteren van woningdelen is ook een belangrijke mogelijkheid om op korte termijn meer betaalbare woningen beschikbaar te maken. We kunnen ons voorstellen dat de mogelijkheid om vergunningsvrije mantelzorgwoningen en familiewoningen mogelijk te maken past bij woonbehoeften van een belangrijke groep. Wel bepleiten we dat de regels hieromtrent dusdanig verbreed worden dat deze mogelijkheid ook van toepassing wordt voor een bredere groep mensen om hun woning te delen en te voorzien in een woonbehoefte. Op die manier zou – ook via deze manier – meer ruimte ontstaan voor goede maatschappelijke initiatieven als Kamers met Aandacht en Onder de Pannen welke ook een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het bieden van een woonoplossing aan bijv. jongvolwassenen en het voorkomen van dakloosheid onder deze groep.

3. Monitoring, adequaat toezicht en geschillenbeslechting noodzakelijk

Iets in een wet of besluit opnemen betekent in de praktijk niet altijd dat het ook zo wordt uitgevoerd. Monitoring en toezicht is nodig om waarborgen te scheppen dat het voorliggende ontwerpbesluit ook conform de bedoeling wordt uitgevoerd. In de huidige Huisvestingwet (2014) is bijv. nu al vastgelegd dat slachtoffers van huiselijk geweld na verblijf in de vrouwenopvang met voorrang gehuisvest moeten worden door gemeenten. Toch bereiken ons al langer signalen van instellingen voor vrouwenopvang dat dat niet overal adequaat verloopt of soms zelfs zeer moeizaam verloopt. Ook uit de praktijk in de Wmo 2015 (met name ten aanzien van cliënten beschermd wonen en maatschappelijke opvang) zien we – ondanks wettelijke waarborgen en convenanten landelijke toegankelijkheid – dat de neiging bij een aantal gemeenten (of regio's) kan ontstaan cliënten naar andere gemeenten (of regio's) af te willen wentelen. Vraag is hoe in de nieuwe wet, alsmede het voorliggende ontwerpbesluit, Versterking regie op de volkshuisvesting er wél voor wordt gezorgd wordt dat de wettelijke urgentie ook daadwerkelijk overal op eenzelfde manier én conform de bedoeling worden uitgevoerd. Wij dringen aan op adequate monitoring en stevig toezicht hierop en de mogelijkheid om bij geschillen een adequate, toegankelijke en snelle bezwaarprocedure in te richten en dit in de wet, besluit en regeling adequaat te verankeren. De uitvoering van de beoogde wet in de praktijk conform de bedoeling is immers essentieel voor het slagen daarvan.

Verwijzingen

- Internetconsultatie Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting (zie: [VA23-053-Reactie-internetconsultatie-WVRVH-Valente-dNLggz.-30-3-23.pdf](#))
- Position paper vereniging Valente Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting Ten behoeve van het rondetafelgesprek Tweede Kamer, 25 april 2024 (zie: [Position-paper-Valente-RTG-Wetsvoorstel-VRV-25042024.pdf](#))