

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014

Reactie VNG

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de voorstellen. In het overgrote deel van de voorstellen kunnen wij ons vinden. We hebben een aantal opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen:

- We stemmen in met het voorstel om uit te gaan van een hoger percentage dan 25% woningzoekenden met een lokale binding. Wij adviseren u wat meer duiding te geven aan de term 'lokale binding' en 'beroepsgroepen'. Wat valt daar wel en niet onder? Dit wordt niet helemaal duidelijk in de tekst.
- Het lijkt er op dat in artikel 14 wordt voorgesteld dat urgentiecategorieën waar een bindingscriterium voor geldt, meegeteld moeten worden binnen de limiet van 30% voor voorrang op grond van lokale binding. Zo bezien is het percentage van 30% eerder een verslechtering t.o.v. de 25% dan een verbetering. Wij vragen ons af of dit de bedoeling is en willen daarom graag met u hierover in overleg. Als dit onbedoelde effect inderdaad optreedt zijn we er geen voorstander van de urgentiecategorieën onder de 30% te brengen. Daarmee komt het met voorrang huisvesten van bepaalde aandachtsgroepen in de knel. Wij verwijzen u in dit verband ook naar de reactie van de gemeente Amsterdam.
- 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. Wij zijn het hier niet mee eens. Diverse gemeenten hebben ons gemeld dat deze mogelijkheid behouden dient te blijven. Wij stellen voor om in artikel 14 het begrip 'kern' te vervangen door 'delen van een gemeente' of 'aan te wijzen gebied'.
- Het voorstel voor toewijzing van sociale koopwoningen is onhelder. Zoals het hier wordt voorgesteld, lijkt het alsof alleen koopwoningen aan een doelgroep kunnen worden toegewezen als die koopwoningen zijn aangewezen in een bestemmingsplan en doelgroepenverordening. Uit contact met BZK is inmiddels gebleken dat het de bedoeling is dat de gehele goedkope koopwoningvoorraad (incl. de bestaande voorraad) onder de huisvestingsverordening kan worden gebracht, in geval van schaarste. We adviseren u om dit in de tekst van het wetsvoorstel en de toelichting helder te verwoorden en de relatie met het bestemmingsplan te laten vervallen.
- Wij zijn van mening dat de NHG-grens bij de toewijzing van sociale koopwoningen veel te laag is. In steden of regio's waar de woningmarkt gespannen is biedt dit voorstel nauwelijks soelaas. Wij stellen voor dat gemeenten zelf -onderbouwd- mogen bepalen welke koopwoningen hieronder vallen, net zoals dat bij de opkoopbescherming het geval is.
- In de Memorie van toelichting wordt gesteld dat prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties geen regels over woonruimteverdeling mogen bevatten. Dit, terwijl enkele jaren geleden bij het schrappen van de urgentie voor statushouders uit de Huisvestingswet juist werd gesteld dat gemeenten op een andere manier dan via een urgentieregeling kunnen omgaan met de wettelijke taakstelling om deze mensen te huisvesten: bijvoorbeeld via de woonvisie en te maken afspraken met corporaties. Gemeenten die vanwege een gebrek aan schaarste geen huisvestingsverordening kunnen vaststellen moeten in staat worden gesteld om op

een andere manier afspraken te kunnen maken over urgentie. In de memorie wordt aangegeven dat als de gemeente geen verordening heeft de corporatie een transparant woningtoewijzingsbeleid mag voeren. De corporatie dient op basis van de Woningwet naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid. Dan ligt het voor de hand dat er tussen de gemeente en de corporatie, op basis van een gemeentelijke woonvisie, afspraken gemaakt moeten kunnen worden, bijvoorbeeld over het met voorrang huisvesten van statushouders.

- Wij zijn ingenomen met de introductie van een hardheidsclausule: afwijking is mogelijk gelet op het belang van het verdelen van schaarste van woonruimte. Maar, hier ontbreekt het criterium leefbaarheid. Ook bij toepassing van het criterium leefbaarheid moet kunnen worden afgeweken van de verordening.
- U heeft het voornemen om een betere aansluiting te regelen met het ruimtelijk recht, maar in wetsartikelen wordt op dit punt niets gewijzigd. Wij stellen daarom voor deze passage in de toelichting te laten vervallen. En voor de goede orde: als er al een wijziging wordt voorgesteld zien wij graag dat de Huisvestingswet het primaat heeft daar waar het gaat om woonruimteverdeling en onttrekking en splitsing van woningen e.d. Het ruimtelijk recht is daarvoor niet de goede plek.
- Het onderbouwen van schaarste blijft een lastige kwestie. Maar, de onderbouwing van de schaarste koppelen aan een woonvisie als eis -zoals in dit wetsvoorstel wordt gedaan- voegt niets toe. Dit tot wettelijke eis verheffen is overbodig. De onderbouwing van schaarste moet gekoppeld blijven aan het vaststellen van een huisvestingsverordening.
- Het zou gemeenten wel zeer behulpzaam zijn als u in de Huisvestingswet een nadere duiding geeft van het begrip schaarste: wanneer is schaarste aan de orde en wanneer niet? Als dat beter in de wet omschreven staat, kunnen gemeenten daar hun argumentatie op baseren en dus beter motiveren waarom het vaststellen van een huisvestingsverordening wenselijk en noodzakelijk is.
- Wij zijn er geen voorstander van om de provincie een grotere rol te geven bij de totstandkoming van de huisvestingsverordening. Via het RO-instrumentarium en het toezicht op de taakstelling voor huisvesting van statushouders heeft de provincie een wettelijke positie om het overleg aan te gaan met de gemeenten. Woonruimteverdeling is echter is een zaak voor de gemeenten. Een wettelijke plicht om een advies aan te vragen bij de provincie is in strijd met het subsidiariteitsbeginsel en werkt alleen vertragend.
- Artikel 6: regionale woningmarkt (3.3.5 memorie van toelichting) In de wet wordt e.e.a. opgenomen over de gevolgen voor de regionale woningmarkt. In de memorie wordt dit uitgelegd als 'woningmarktregio'. Als hiermee bedoeld wordt de woningmarktregio zoals die is gedefinieerd in de Woningwet hebben wij daar bezwaar tegen. Het is voor gemeenten niet logisch om op dat niveau af te stemmen. Doorgaans zijn de regionale samenwerkingsverbanden in het kader van de Huisvestingswet een stuk kleiner. We verzoeken u daarom om de wet aan te passen c.q. te verduidelijken.

In het wetsvoorstel missen wij nog een onderdeel:

- De voorgeschreven regelgeving voor gemeenten die een Huisvestingsverordening in het leven roepen voor enkel een urgentievergunning is niet erg efficiënt. Dat heeft bureau RIGO ook vastgesteld bij de evaluatie van de Huisvestingswet. Nu moet elke woningzoekende zelf een huisvestingsvergunning aanvragen. Wij zouden graag zien dat in dit wetsvoorstel de mogelijkheid wordt opgenomen om op een eenvoudigere manier (door

de gemeente) een huisvestingsvergunning te verstrekken aan bijvoorbeeld statushouders en andere urgent woningzoekenden.