



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Contact  
L.garnier@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Minister voor Volkshuisvesting en  
Ruimtelijke Ordening, de heer H.M.de Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
PZH-2022-796322444  
DOS-2021-0008573  
Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
-

Onderwerp  
Consultatiereactie wetsvoorstel wijziging  
Huisvestingswet 2014 (januari 2022)

Geachte heer De Jonge,

Uw ministerie verzoekt via internetconsultatie om reactie op het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014. Graag geven wij u hieronder onze reactie.

*Adviserende rol provincie bij voorbereiding en wijziging huisvestingsverordening en koppeling met de regionale woningbouwprogrammering*

Op basis van het interbestuurlijk toezicht dienen Gedeputeerde Staten van de provincies toezicht te houden op de wijze waarop gemeenten gebruik maken van hun bevoegdheden op basis van de Huisvestingswet 2014. Deze rol wordt door provincies in de praktijk zeer verschillend uitgevoerd is bij uw evaluatie gebleken. Wij waarderen het dat u daarom de rol van de provincies duidelijker benoemt.

De gemeente moet bij vaststelling van een huisvestingsverordening haar inzet op het gebied van de regionale woningbouwopgave in de woonvisie onderbouwen en ook aangeven welke maatregelen zij neemt om de schaarste aan woonruimte tegen te gaan. Gemeenten krijgen in het voorstel de wettelijke plicht om bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van hun huisvestingsverordening advies te vragen aan Gedeputeerde Staten. Dit advies betreft de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 van de wet (regionale/lokale voorrang op grond van maatschappelijke – of economische binding). De gemeenteraad moet een goede afweging maken als van het advies wordt afgeweken. Wij vinden het belangrijk dat in de wet wordt geconcretiseerd dat de gemeente de relatie tussen schaarste en de maatregelen die zij neemt om die schaarste te bestrijden, waaronder de inzet van woningbouw, in een (lokale) woonvisie moet beschrijven. Woningmarkten functioneren (tenminste) op de schaal van een regio. Wij vragen daarom jaarlijks aan in regionaal verband samenwerkende gemeenten om hun regionale woningbouwprogrammering aan ons toe te sturen. Waarna wij er onder andere op letten of die tegemoet komt aan de regionale woningbehoefte en voorziet in woningsegmenten waaraan duurzaam behoefte bestaat. Daarbij heeft het sociale en betaalbare woningsegment onze speciale aandacht.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dicht bij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



Wij waarderen het dat de voorgenomen wetswijziging inhoudelijk bijdraagt aan de duiding van de periodieke regionale woningbouwprogramma's van woningmarktregio's in onze provincie. Echter omdat de gemeente ons advies over 'de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 relatief eenvoudig terzijde kan leggen, kan het in de praktijk zo zijn dat de bepaling in de wetswijziging het karakter van een lege huls heeft. Wij geven u daarom in overweging om afwijken van het advies van GS te bemoeilijken, door geen advies maar instemming te vragen bij wijziging of vaststelling van de huisvestingsverordening. De provincie kan daarom toetsen of de schaarste voldoende wordt onderbouwd en of de huisvestingsverordening in lijn is met hetgeen in de regionale woningbouwprogrammering is afgesproken en omgekeerd.

#### *Relatie tussen schaarste en de regionale woningbouwprogrammering*

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening is de schaarste aan woonruimte door de betreffende gemeente vastgesteld. Sturing op de woonruimteverdeling is volgens de Huisvestingswet 2014 bedoeld als tijdelijke maatregel. De huisvestingsverordening dient in beginsel op termijn overbodig te worden, gelet op de inperking van de vrijheid van vestiging. Het woningbouwprogramma zou een duidelijke vertaling moeten zijn van wat er in de huisvestingsverordening als schaarste wordt aangemerkt. Hoe schaarste opgelost moet worden wordt immers besproken in lokale en ook regionale woonvisies en wordt vertaald naar het regionale woningbouwprogramma. De provincies pleiten om die reden voor een duidelijkere relatie in de Huisvestingswet tussen de vastgestelde schaarste en het oplossen van deze schaarste. De provincies zien daarom graag in de Huisvestingswet opgenomen dat bij vaststelling van de huisvestingsverordening de betreffende gemeente wordt verplicht om in de (regionale) woonvisie/agenda uiteen te zetten hoe zij de schaarste oplost c.q. terug zal dringen. Dit vertaalt zich dan in het regionale woningbouwprogramma. De gemeente doet dit in onderlinge afstemming met de regionale partners. Naast lokale prestatieafspraken kan ook in regionaal verband besloten worden tot het maken van gezamenlijke regionale prestatieafspraken, zoals over toevoeging van woningen in het sociale (huur)segment.

#### *Koopwoningen*

Met de wijziging van de wet krijgen gemeenten weer de mogelijkheid om koopwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. U noemt daarbij starters en mensen met een laag en middeninkomen. De maximale prijsgrens wordt in de tekst van het wetsvoorstel gesteld op "koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie." In de toelichting merkt u op dat het voor een goede uitvoering noodzakelijk is dat het wetsvoorstel duidelijkheid verschaft over de definitie van sociale koop. De sociale koopwoning wordt daar vervolgens gedefinieerd als een "koopwoning met een sociaal karakter, wat inhoudt dat deze voldoet aan een aantal voorwaarden, te weten dat de woning niet meer kost dan de geldende NHG-grens van het betreffende kalenderjaar (€325.000 op 1 januari 2021, red.) en dat de woning kan worden bewoond door mensen met een aantoonbare behoefte aan betaalbare koopwoning."

De in de toelichting genoemde 'sociale koop' definitie verwondert ons in relatie tot de doelgroepen die u noemt. In 2022 zal de NHG-kostengrens stijgen van € 325.00 naar € 355.000. Een woning van die (maximale) prijsklasse is bereikbaar voor huishoudens met bijna tweemaal een modaal inkomen.

Ook wij vinden dat middeninkomens op de woningmarkt als doelgroep extra aandacht behoeven. Deze doelgroep verdient te veel voor de sociale huursector en is aangewezen op de geliberaliseerde huursector en betaalbare koopvoorraad. Betaalbare woningbouw, waaronder sociale en betaalbare koop, heeft te maken met de betaalmogelijkheden van het huishouden. Het zou goed zijn als het Rijk helderheid verschaft over de afbakening van het sociale en het betaalbare koopsegment, waarop de tekst van de toelichting kan worden afgestemd.

Met de wetwijziging kunnen gemeenten koopwoningen ook toewijzen aan eigen inwoners. Op basis van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten de mogelijkheid om bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of aan de gemeente. Dit is aan maximale percentages gebonden, waarbij het aandeel binding aan de gemeente binnen het gelijk gehouden maximum (50%) van binding aan de regio iets verhoogd wordt (van 25% naar 30%). Het zou verduidelijkend zijn als in onderdeel 3.1.3. van de toelichting nog wordt benoemd dat koopwoningen die worden toegewezen aan eigen inwoners die tot de doelgroep behoren, meetellen bij de in artikel 14 genoemde percentages.

De in het wetsvoorstel en toelichting opgenomen verduidelijkingen, zoals die rond urgenten met lokale binding en de verhouding met de percentages dragen bij aan een meer eenduidige toepassing van de wet.

#### *Afstemmen en Aanwijzen woningmarktregio*

De Huisvestingswet bepaalt dat op verzoek van één of meerdere gemeenten de provincie een woningmarktregio kan aanwijzen (artikel 3). Ook schrijft de wet voor (artikel 6) dat gemeenten bij de voorbereiding van vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening afstemmen met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen. Wij constateren dat er geen minimumvoorwaarden zijn gesteld waar de afstemming aan dient te voldoen. De afstemming in de woningmarktregio kan daardoor ook zeer marginaal invulling krijgen en daarmee weinig betekenisvol zijn. Het zou in dat licht wenselijk zijn dat de Huisvestingswet zich uitspreekt over waar de regionale afstemming minimaal aan zou moeten voldoen. Wij pleiten wij ervoor om de aanwijzing van de woningmarktregio (artikel 3) ook mogelijk te maken op initiatief van de provincie. Een dergelijke mogelijkheid zou gebruikt kunnen (niet moeten) worden als dit nodig is vanwege afstemming met de regionale woningbouw-programmering en de wens om op regionaal niveau geen significante inhoudelijke verschillen in de Huisvestingsverordeningen te laten ontstaan.

#### *Sturingsinstrumentarium (volks)huisvesting*

De Huisvestingswet en ook de Woningwet zijn op individuele gemeenten gerichte wetten. Een woningmarkt functioneert op regionaal niveau. In de praktijk merken wij dat wij op het vlak van volkshuisvesting instrumentarium missen. Provinciaal instrumentarium voor volkshuisvesting komt voort uit ons ruimtelijk instrumentarium. De kwalitatieve kant van woningbouw-programmering (o.a. prijssegmenten, typen) wordt daarom ingevuld via de omgevingsvisie (open huishouding, zelfbindend) en de omgevingsverordening (eisen bestemmingsplan). Op basis daarvan kunnen wij een proactieve aanwijzing geven aan een gemeente, bijvoorbeeld wanneer er naar ons oordeel te weinig sociale woningbouw in het bestemmingsplan staat opgenomen in relatie tot gemaakte afspraken, zoals bij regionale woningbouwprogrammering of een regionale

woonvisie. Na een proactieve aanwijzing is de volgende stap op de interventieladder het inpassingsplan. Dit is een grote en ingrijpende stap. Om indien nodig programmering/realisatie van voldoende sociale en betaalbare woningen af te kunnen dwingen, is er uit het oogpunt van proportionaliteit geen eenvoudig sturingsinstrument. Graag zouden wij, als mogelijk samen met het IPO, met u willen nadenken over een dergelijk instrument.

Wij zijn er allemaal van doordrongen dat er meer gebouwd moet worden in het betaalbare en sociale segment en voor bijzondere doelgroepen. Provincies kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Maar ons instrumentarium is beperkt. Instemming met de huisvestingsverordening zou een bruikbaar instrument kunnen zijn.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

drs. H.M.M. Koek  
secretaris

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.