



Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, H.M.
de Jonge

Contactpersoon

Saskia Heijmans

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

E-mailadres

secretariaatwonen@denhaag.nl

Datum

11 januari 2021

Onderwerp

Zienswijze wijziging van de Huisvestingswet 2014

Geachte minister De Jonge,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het ontwerp tot “Wijziging van de Huisvestingswet 2014” zoals deze door u ter consultatie is aangeboden op 19 november 2021. Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de voorgestelde relevante wijzigingen en sluiten we af met een aantal aandachtspunten die nu niet in de wetswijziging zijn opgenomen, maar wel van belang zijn.

Wij merken vooraf op dat we grote moeite hebben met het voorstel om urgent woningzoekenden te scharen onder het percentage gemeentelijke binding (zie hieronder de punt 1.2) Na sluiting van de reactietermijn gaan wij graag bestuurlijk met u om tafel om over dit punt verder door te praten, voordat het voorstel naar de Kamer gaat.

1. Woonruimteverdeling

1.1 Percentage toewijzen gemeentelijke binding wordt verhoogd van 25% tot 30% in artikel 14

De verhoging van het percentage gemeentelijke binding van 25% naar 30% is zeer onwenselijk. Woningzoekenden zijn aangewezen op regionale woningmarkten en hun zoekkansen worden groter als daarbinnen minder beperkingen zijn opgeworpen. Een verhoging van de ruimte voor gemeentelijke binding zal grote gevolgen hebben voor de verhoudingen binnen de regionale woningmarktregio's. Als gemeenten meer lokale toewijzingsmogelijkheden krijgen zal dit de concurrentie voor woningzoekenden binnen de woningmarktregio verhogen. Recente ervaring in de Haagse regio leert hoe moeilijk het al onder de huidige omstandigheden is om tot evenwichtige invulling van de betaalbare woningbouwopgave te komen.

Indien door u onverhoopt wordt vastgehouden aan de voorgenomen wijziging om ook urgent woningzoekenden op de in het wetsvoorstel voorgestelde wijze onder te brengen in dit percentage, dan is de 25% bevoegdheid om woningzoekenden met problematiek te kunnen ondersteunen juist zeer beperkend. Uitbreiding naar 30% zou dan niet voldoende zijn, sterker, wij achten een grens strijdig met het uitgangspunt van urgentie (zie ook punt. 1.2).

1.2 Urgentie toewijzing telt mee met het percentage gemeentelijke binding

Het is onwenselijk om urgent woningzoekenden in de zin van artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 (urgentiebepaling) aan het percentage bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 (regionale of gemeentelijke binding) te koppelen, zoals voorgesteld in deze wetswijziging. Door zeer grote schaarste staat Den Haag, net als andere grote steden, voor de grote uitdaging bijzondere doelgroepen te (her)huisvesten in haar stad. Niet alleen gaat het daarbij om de uitstroom van zorgdoelgroepen en statushouders, maar bijvoorbeeld ook medisch urgent woningzoekenden en ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen.

Het instrument van artikel 12 biedt een wettelijke grondslag om een voorrangpositie te geven aan woningzoekenden waarvoor de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Dit criterium verzet zich tegen het stellen van een maximum; een woning voor een woningzoekende die dringende nood heeft aan een andere woning is niet minder noodzakelijk omdat een maximum is bereikt. Bindingseisen worden gesteld om de urgentieregeling uitvoerbaar te maken en te voorkomen dat de concurrentie tussen urgent woningzoekenden te groot wordt. Om te voorkomen dat de wachttijd van urgent woningzoekenden voor bijzonder schaarse woningen, zoals aangepaste (rolstoel)woningen, nog meer toeneemt. Een urgentieregeling zonder enige bindingseis creëert naar verwachting voor grote steden een grote aanzuigende werking. Juist de woningmarktregio's die onder druk staan zullen daar mee te maken krijgen, maar ook kan een aanzuigende werking ontstaan als de urgentieregeling in de ene gemeente minder strikt is dan in de andere.

Niet alleen de urgentieregeling zelf wordt beperkt door de voorgestelde wijziging, maar ook de beleidsvrijheid van artikel 14 voor gemeenten met een opgave om een voorrangpositie te bieden aan woningzoekenden met gemeentelijke binding wordt ingeperkt. Zelfs met de toekomstig toegestane 30% toewijzingsruimte is dit voor de groeiende opgave rondom aandachtsgroepen problematisch. Bovendien is het niet te voorspellen hoeveel urgentieverklaringen toegekend zullen moeten worden, omdat artikel 12 woningzoekenden een recht tot indeling in een categorie toekent en niet gemeenten de bevoegdheid geeft om mensen aan te wijzen. Daardoor is het ook vooraf niet mogelijk om in te schatten welke ruimte er bestaat om beleid te maken rondom het geven van een voorrangpositie met gemeentelijke binding. Deze beperking van de mogelijkheden van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 lijken bovendien niet in lijn te zijn met het adviesrapport van de Commissie ter Haar, die juist pleit voor voldoende armslag voor gemeenten om aandachtsgroepen te huisvesten en te ondersteunen. Kortom; het onderbrengen van de urgentiecategorieën met een gemeentelijke binding onder het percentage van artikel 14 levert grote problemen op in de werking van het systeem van woonruimteverdeling.

Bovendien dient deze maatregel niet het gestelde doel van de voorgenomen wijziging, namelijk het voorkomen van gebruik van de urgentieregeling om een groter aandeel gemeentelijk gebonden woningzoekenden voorrang te geven in de gemeente omdat zij maatschappelijk of economisch gebonden zijn. Hoewel wij het eens zijn met de gedachte dat het toekennen van een urgente positie niet moet worden gebruikt om een voorrangpositie toe te kennen aan inwoners van een gemeente, zien wij wel een noodzaak om bindingseisen te stellen aan de voorwaarden voor indeling in een categorie. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun inwoners en dienen te voorkomen dat er levensbedreigende of ernstig levensontwrichtende woonsituaties in de gemeente ontstaan of voortduren. Een urgentieregeling waar géén bindingeisen aan ten grondslag liggen, zoals een urgentieregeling voor een aangepaste woonruimte wegens dringende medische noodzaak, waar wel eisen van gemeentelijke binding aan verbonden zijn, biedt gemeenten de mogelijkheid om die verantwoordelijkheid te nemen; de meest schaarse woonruimten in een gemeente blijven beschikbaar voor de in de gemeente aanwezige urgent woningzoekenden. Mocht deze voorgestelde wijziging van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 plaatsvinden dan zou het doel beter gediend worden door in het wetsartikel duidelijk te maken dat de urgentiebepaling niet bedoeld is als beleidsvrijheid om lokale doelgroepen voorrang te geven en zou ons voorstel zijn dat de tekst "met

maatschappelijke of economische binding" in de voorgestelde wijziging van artikel 14, vijfde lid van de Huisvestingswet 2014, te vervangen door "vanwege maatschappelijke of economische binding."

1.3 Rangorde voorrang gemeentelijke binding

Zoals in de Memorie van toelichting wordt benadrukt is het mogelijk om voor specifiek beroepsgroepen een voorrangpositie in het leven te roepen, zonder dat hiervoor de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp) moet worden gebruikt. We zijn voorstander van de verduidelijking van de mogelijkheid om artikel 14 te benutten om bepaalde beroepsgroepen met huisvesting te voorrang te verlenen.

1.4 Adviesrol provincie bij totstandkoming verordening en percentage artikel 14

Het verplichtstellen van het vragen van advies aan de gedeputeerde staten van de provincie levert een extra bureaucratische last op bij het al zeer complexe vaststellingsproces van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening.

Het is wat ons betreft daarom onwenselijk om bij iedere (technische) wijziging van de huisvestingsverordening een advies in te moeten winnen bij de gedeputeerde staten van de provincie. Een verplichte adviesrol bij het vaststellen van een nieuwe verordening en woonvisie, achten wij wel zinvol, waarbij het advies alleen zou moeten worden ingewonnen met het stellen van een reactietermijn om het proces niet onnodig te vertragen.

1.5 Toewijzen betaalbare koopwoningen

Wij zijn zeer geïnteresseerd en hoopvol over de mogelijkheden die de nieuwe bevoegdheid gemeenten kan bieden om te sturen op verdeling van betaalbare koopwoningen. Wel achten we enige aanpassingen op het voorstel noodzakelijk om hier doelmatig en effectief gebruik van te kunnen maken. Wat ons betreft zou deze wijziging op de huisvestingsvergunning moeten worden gekoppeld aan de WOZ-waarde in plaats van aan de koopprijs. Ook zou de gemeenteraad, net als bij andere vergunningen, de mogelijkheid moeten krijgen om zelf te bepalen en onderbouwen op welke koopwoningen dit instrument wordt toegepast, want de nu gekozen NHG-grens is voor grote steden niet effectief.

Wij zijn van mening dat het koppelen van de huisvestingsvergunning voor koopwoningen aan een koopprijs van een woonruimte niet doelmatig is, omdat deze niet geobjectiveerd is, maar afhankelijk is van snelle marktontwikkeling en biedprocedures. In de huidige koopmarkt worden woningen die aangeboden worden onder de NHG-grens vaak boven de NHG-grens verkocht, omdat het gebruikelijk is om flink over te bieden. Het zou doelmatiger zijn als de grens wordt bepaald door de WOZ-waarde, omdat deze objectief kan worden vastgesteld. Gebruik van de WOZ-waarde bij de huisvestingsvergunning sluit ook beter aan bij eerdere wijzigingen in de wet, zoals de opkoopbescherming en zorgt daarmee voor eenheid.

Net als de VNG zijn wij van mening dat de NHG-grens voor de huisvestingsvergunning te beperkend is en weinig soelaas biedt om effectief te kunnen sturen op de verdeling van deze woonruimte. Zoals in kamerstukken 35036, nr. 4 ook is benadrukt én uit de memorie van toelichting (Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 21) is gebleken kan de grens van "goedkope" of "schaarse" woonruimte in steden sterk verschillen. Zo is ook het aandeel woonruimten onder de NHG-grens niet hetzelfde in alle steden. Door de toepassing van dit instrument te beperken tot de NHG-grens krijgen sommige gemeenten meer kans om een groter aandeel woonruimten te beschermen dan andere steden. Deze NHG-grens hanteren voor iedere gemeenten in Nederland lijkt dan ook niet aan te sluiten bij wat deze wet beoogt en op gespannen voet te staan met de algemene verplichting van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014. Doordat de wet vereist dat een onderbouwing bij het gebruik van instrumenten en de daarbij gekozen grenzen noodzakelijk en doelmatig moeten zijn, biedt dit voldoende waarborg voor gemeenten om zelf een grens te bepalen.

2. Voorraadbeheer

2.1 Leefbaarheid als grondslag voor voorraadbeheer

In tegenstelling tot woonruimteverdeling is voor een vergunning op het gebied van woonruimtevoorraad in het wetsvoorstel de bevoegdheid gecreëerd om naast schaarste ook maatregelen te treffen op basis van leefbaarheid. We zijn voorstander van deze ontwikkeling.

2.2 Samenhang met Omgevingswet wordt wettelijk vastgelegd

Er is grote behoefte aan afstemming tussen de omgevingsvergunning en de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. De huidige formulering van de weigeringsgrond in het voorgestelde wetsvoorstel lijkt de omgevingsvergunning boven de vergunningen (uit de Huisvestingswet 2014) voor kamerbewoning, bouwkundig splitsen, appartementsrechten en toeristische verhuur, te stellen. Aanvullende duiding van de hiërarchie is daarom van groot belang. Het is niet wenselijk om de omgevingsvergunning boven de vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 te stellen.

Den Haag is het eens met het standpunt van Amsterdam wat betreft de verhouding tussen beide vergunningen. De omgevingsvergunning is een minder effectief handhavingsmiddel dan de vergunning van de Huisvestingswet bij het sturen op het gebruik van woonruimten. Vanuit het bestemmingsplan en vanuit de Omgevingswet is het niet mogelijk om bestemmingen te weigeren wegens schaarste of de daaruit voortvloeiende negatieve gevolgen. Handhaving op bestemmingen met omgevingsvergunningen is uitsluitend mogelijk met een dwangsom of last onder dwangsom, niet via boetes. Slechts herstel van de voorgeschreven situatie kan worden geëist, hierdoor is handhaving op kortstondige overtredingen niet mogelijk. Bij overtreding van de Huisvestingswet kan direct handhavend worden opgetreden, door een boete op te leggen. Zelfs als het gebruik stopt, kan voor het overtreden van het verbod een boete worden opgelegd. Daarnaast is het lastig voorschriften te stellen en moeten alle individuele bestemmingsplannen met inspraak worden gewijzigd. Dit proces vergt veel tijd, terwijl de huisvestingsverordening bij vaststelling direct van toepassing wordt verklaard op alle gebieden waar dat noodzakelijk is.

De voorwaarde van onderdeel M. in voorgesteld artikel 25, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 dat er pas nadat er een omgevingsvergunning is verleend besloten mag worden op de aanvraag van een artikel 21 Huisvestingswet 2014 is niet wenselijk. Als een vergunning op grond van de Huisvestingswet al niet verleend kan worden, is het onwenselijk de suggestie te wekken dat een verleende omgevingsvergunning zal leiden tot een positieve beslissing op de aanvraag, zeker wanneer er ondertussen met een omgevingsvergunning al een bestemmingswijziging wordt toegekend. Daarmee wordt vooral de suggestie gewekt dat een verleende omgevingsvergunning zou leiden tot positieve beslissing op de aanvraag van de vergunning bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014. Dit is onwenselijk, omdat er naast het toetsingskader van de omgevingsvergunning een mogelijke weigering van de vergunning bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 op grond van schaarste of leefbaarheid zal plaatsvinden. Om deze reden zijn wij, net als Amsterdam, van mening dat niet eerst de omgevingsvergunning dient te worden verleend, maar juist eerst de vergunning op grond van de huisvestingsverordening.

3. Overige zaken niet opgenomen in de wetswijziging

3.1 “Magic mix” binnen Wbmgp

Gedurende het proces van de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 is door veel gemeenten benadrukt dat er grote behoefte is aan maatwerk bij het huisvesten van kwetsbare woningzoekenden in de sociale woningvoorraad. Een oplossing die vaak aan bod komt is een mix van vragende en dragende bewoners, ook wel “magic mix” genoemd. Het uitgangspunt onder de voorgestelde wetswijziging blijft echter dat sturen op grond van leefbaarheid bij woonruimteverdeling niet mogelijk is op grond van het Europees recht van vrije

vestiging. Via de memorie van toelichting is verduidelijking gegeven dat juist de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) voor dergelijke (kleinschalige) projecten wel geschikt is.

In tegenstelling tot het standpunt in de memorie van toelichting achten wij het gebruik van de Wbmgp hiervoor niet geschikt. De Wbmgp biedt uitsluitend de mogelijkheid om specifieke woningzoekenden (met laag inkomen of strafblad) te weren of meer draagkrachtigere woningzoekenden met voorrang in een hele categorie woonruimte binnen een beperkt gebied te huisvesten. Daardoor zou in de aangewezen categorie juist een meer homogene vertegenwoordiging ontstaan, in plaats van een diverse samenstelling van bewoners. Inzet van Wbmgp op kleinschalig niveau heeft pas na vele jaren effect, indien er een beperkt aantal mutaties binnen de aangewezen categorie plaatsvinden. Een mogelijke oplossing om de Wbmgp wel bruikbaar te maken om te sturen op een diverse samenstelling van bewoners in een gebouw, straat of buurt, is de Wbmgp zodanig aanpassen dat voor de magic mix een vergunning kan worden afgegeven. Deze vergunning bestaat nu niet.

3.2 Opkoopbescherming

Er bestaan veel onduidelijkheden over de (on)mogelijkheden van de vergunning tot opkoopbescherming, waardoor het voorgestelde vergunningsstelsel erg kwetsbaar is. De gemeenteraad krijgt geen bevoegdheid om aan de vergunning enige voorschriften, voorwaarden, afwijzingsgronden of intrekkingmogelijkheden te verbinden, waardoor de ontheffingsbevoegdheid de enige mogelijkheid is om adequaat te sturen. Het zou ook wenselijk zijn als er een vrijstellingsmogelijkheid wordt toegevoegd. Daarnaast bestaat er onduidelijkheid over de vraag of nieuwbouw ook onder de opkoopbescherming valt. Om het instrumentarium effectief te maken zijn voorschriften, voorwaarden, afwijzingsgronden, intrekkingmogelijkheden onontbeerlijk en zien wij graag dat deze nog aan de bepalingen rondom de vergunning opkoopbescherming toegevoegd worden.

Wij willen u danken voor het uitvoerige traject dat voorafgegaan is aan het wetsvoorstel en gaan graag met u in bestuurlijk overleg over het vervolg,

Met vriendelijke groet,

L.J.T. Steenmetser
Directeur portefeuille Bestaande Stad en Wonen
Dienst Stedelijke Ontwikkeling