

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. de heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA 's-GRAVENHAGE

Interprovinciaal Overleg



uw e-mail van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
22 november 2021	n.v.t.	ROWW 11054/2022	19 januari 2022
onderwerp			
Consultatiereactie wijziging Huisvestingswet 2014			

Geachte heer De Jonge,

Met de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten sturen in de bestaande voorraad om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte tegen te gaan. Eind 2019 heeft u RIGO de opdracht verstrekt om het evaluatieonderzoek naar de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) uit te voeren. In het kort is RIGO tot de volgende drie aanbevelingen gekomen:

1. Vanwege de wenselijkheid van een goede afstemming tussen het lokale huisvestingsbeleid en de regionale woningbouwprogrammering bevelen wij aan om de betrokkenheid van provincies bij de huisvestingsverordeningen van gemeenten te vergroten.
2. In het licht van de doelstelling van de Huisvestingswet 2014 om de vrijheid van vestiging, zoals vastgelegd in internationale verdragen, te beschermen bevelen wij aan om te heroverwegen in hoeverre de huidige wettelijke mogelijkheden om woningzoekenden met lokale of regionale binding voorrang te geven bij deze doelstelling passen.
3. Gezien de behoefte van gemeenten om regels te stellen aan wijzigingen van de woonruimtevoorraad op grond van leefbaarheidsoverwegingen, bevelen wij aan om gemeenten meer duidelijkheid te bieden in welke gevallen dit is toegestaan.

Op 22 november 2021 ontving het IPO van u het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014. Met de wijziging dienen de aanbevelingen uit de evaluatie van RIGO gestalte te krijgen in de Huisvestingswet. De provincies zien dat de beoogde wijziging leidt tot verbeteringen van de Huisvestingswet. Tegelijkertijd constateren de provincies dat er onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan de wens om een goede afstemming te realiseren tussen het lokale huisvestingsbeleid en de regionale woningbouwprogrammering. Tevens constateren we een aantal onduidelijkheden die verdere uitwerking behoeven. Graag lichten we dat middels deze reactie toe.

Inlichtingen bij : Hidde Bosma
Email : hbosma@ipo.nl
Bijlagen : 0

Koppeling tussen huisvestingsverordening en regionale woningbouwprogrammering

Advies bij voorbereiding huisvestingsverordening

RIGO constateert in het evaluatieonderzoek dat de provincies weinig zicht hebben op de huisvestingsverordeningen van gemeenten, omdat ze nauwelijks worden betrokken bij de totstandkoming van de verordeningen. Provincies hebben echter graag inzicht in de motivering van de schaarste, de afweging tussen vrije vestiging en lokaal maatwerk en de afstemming met andere gemeenten. In de wijziging van de Huisvestingswet wordt een voorstel gedaan om gemeenten bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening te verplichten advies te vragen aan gedeputeerde staten over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 (regeling over voorrang op basis van binding). In de Memorie van Toelichting wordt daarover opgemerkt dat gemeenten vervolgens een goede afweging moeten maken als van dit advies van de gedeputeerde staten door de gemeente wordt afgeweken. Deze afweging betreft derhalve een marginale toets. Dit werpt de vraag op of het advies van gedeputeerde staten op de huisvestingsverordening geen papieren tijger is. Het afwijken van het advies van gedeputeerde staten dient daarom of bemoeilijkt te worden of er dient geen advies maar instemming te worden gevraagd aan gedeputeerde staten bij de wijziging of vaststelling van de huisvestingsverordening. De provincie kan derhalve effectief adviseren over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14, en of de huisvestingsverordening in lijn is met hetgeen in de regionale woningbouwprogrammering is afgesproken. Tegelijkertijd dient opgemerkt te worden dat het uitvragen van het advies voor de gemeenten werkbaar moet blijven. Er zijn situaties denkbaar waarin de huisvestingsverordening op marginale punten wordt aangepast, zoals in het geval van herstellwijzigingen. Wanneer deze marginale wijzigingen in lijn zijn met de vastgestelde woonvisie zou een uitzondering gemaakt kunnen worden op de adviesplicht, zodat onnodig bureaucratische rompslomp voorkomen kan worden.

Relatie tussen schaarste en de regionale woningbouwprogrammering

Met het vaststellen van de huisvestingsverordening is de schaarste aan woonruimte vastgesteld. Nog te vaak zien de provincies dat er vervolgens in de woonvisies of in de (regionale) woningbouwprogrammering door de betreffende gemeente te weinig aandacht wordt gegeven om de schaarste terug te dringen, bijvoorbeeld door maar beperkt in te zetten op het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen of andere woningtypen die vanwege schaarste onder de betreffende huisvestingsverordening vallen. Sturing op de woonruimteverdeling is volgens de Huisvestingswet 2014 echter 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 de (regionale) woonvisie/agenda en vertaald naar het (regionale) woningbouwprogramma. De provincies pleiten daarom 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 worden 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. De gemeente doet dit in onderlinge afstemming met de regionale partners, te weten de regio en de provincie,

waardoor deze uiteenzetting van de gemeente wordt vertaald in het regionale woningbouwprogramma.

Aanwijzen van de woningmarktregio

De Huisvestingswet bepaalt dat op verzoek van een of meerdere gemeenten de provincie een woningmarktregio kan aanwijzen (art. 3). In de desbetreffende regio kunnen de gemeenten slechts een huisvestingsverordening vaststellen als zij hierover met elkaar overeenstemming weten te bereiken. Het is daarvoor niet noodzakelijk dat zij gelijke verordeningen hanteren of dat er een regionale verordening wordt vastgesteld. Gemeenten moeten het enkel eens zijn over de inhoud van de verordeningen. Allereerst constateren we 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. Daarnaast pleiten de provincies ervoor, gelet op de gewenste afstemming met de regionale woningbouwprogrammering en de wens om op regionaal niveau geen enorme verschillen in de verordeningen te hebben, de aanwijzing van de woningmarktregio ook mogelijk te maken op initiatief van de provincie.

Onderbouwing van de schaarste

RIGO constateerde in het evaluatieonderzoek dat de schaarste door gemeenten vaak slecht wordt onderbouwd. Omdat de onderbouwing van schaarste plaatsvindt in de woonvisie, onder de Woningwet, heeft de provincie geen rol om de onderbouwing van schaarste te toetsen in het kader van het eerder aan bod gekomen advies bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening. Het zou daarom wenselijk zijn als er een minimumniveau wordt bepaald waaraan de onderbouwing van schaarste zou moeten voldoen.

Sociale koop

Met de wijziging van de wet krijgen de gemeenten de mogelijkheid om 'voor verkoop bestemde woonruimte' toe te wijzen aan de doelgroep. De provincies staan achter deze nieuwe mogelijkheid voor gemeenten. Terecht wordt daarbij opgemerkt dat het voor een goede uitvoering wel noodzakelijk is dat het wetsvoorstel duidelijkheid verschaft over de definitie van 'voor verkoop bestemde woonruimte'. Daarbij wordt 'voor verkoop bestemde woonruimte' ingevuld door de term 'sociale koopwoning'. De sociale koopwoning wordt vervolgens gedefinieerd als een "koopwoning met een sociaal karakter, wat inhoudt dat deze voldoet aan een aantal voorwaarden, te weten (I) dat de woning niet meer kost dan de geldende NHG-grens van het betreffende kalenderjaar (€355.000 op 1 januari 2022, red.) en (II) dat de woning kan worden bewoond door mensen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare koopwoning."

In de wet wordt de term sociale koop zelf niet gehanteerd. Het is daardoor de vraag welk doel de bepaling uit art. 7 lid 2 beoogt. De provincies hanteren vaak verschillende definities in dit kader, namelijk 'betaalbare koop' en 'sociale koop'. Onder betaalbaar kunnen bijvoorbeeld de categorieën middeldure en sociale koop vallen, waarbij de NHG-grens als bovengrens van betaalbare koop kan fungeren. Gemeenten kunnen er dan voor kiezen om hun grens van wat betaalbaar is onder de NHG-grens vast te stellen, waardoor maatwerk mogelijk is. De NHG-grens dient onzes inziens in ieder geval niet te worden gehanteerd voor de term sociale koop, maar zou wel gebruikt kunnen worden als bovengrens voor betaalbare koop. Daarbij dient opgemerkt dat er in het kader van de monitoring woningbouw het gesprek over de te hanteren prijssegmenten bij koop en huur nog

gevoerd dient te worden. In dat licht willen we voorkomen dat middels deze wetswijziging het prijssegment sociale huur op een verkeerde manier wordt ingevuld.

Tot slot zien we in de Memorie van Toelichting graag een extra toelichting op artikel 14. Om misverstanden te voorkomen dient verduidelijkt te worden dat indien de gemeente sociale (of betaalbare) koopwoningen op grond van de huisvestingsverordening toe gaat wijzen aan de doelgroep, deze woningen onder de in artikel 14 genoemde percentages vallen als het naast de financiële doelgroep ook specifiek gaat om lokale of regionale binding.

Urgentieregeling voor statushouders

Gemeenten kunnen, ook zonder dat hierbij sprake hoeft te zijn van schaarste, een urgentieregeling in hun huisvestingsverordening opnemen om op deze manier voorrang te geven aan groepen woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben. In het kader van de toezichthoudende rol van provincies bij statushouders zien we graag dat de urgentiebepaling voor statushouders terug komt in de Huisvestingswet. Statushouders worden als aandachtsgroep genoemd in het rapport 'Een thuis voor iedereen', maar zij zijn de enige doelgroep die niet meer als urgent zijn aangewezen. Gelet op de huidige discussie versnelde uitstroom statushouders die momenteel speelt in het migratie- en asiendossier zou dit weer rechtgetrokken moeten worden. Wanneer statushouders weer als urgent in de wet worden opgenomen, kan de provincie haar toezichthoudende rol op een adequate manier invullen.

Waddentoets

Graag vragen we in onderliggende consultatiereactie aandacht voor de bijzondere situatie van de Waddeneilanden. Uit de consultatie blijkt dat art. 7 lid 2 anders komt te luiden, waardoor de uitzonderingspositie voor de Waddeneilanden komt te vervallen. In de Huisvestingswet 2014 is in art. 7 lid 2 een uitzondering opgenomen voor de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, waarbij zij in de huisvestingsverordening voor verkoop bestemde goedkope woonruimte kunnen aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik kan worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In plaats daarvan is een generieke toepassing opgenomen in de wijziging, waarbij de eerder genoemde huisvestingsvergunning geldt voor nieuw te bouwen bestemde woonruimtes tot de NHG-grens. Graag zien we in de wijziging de mogelijkheid behouden blijven om voor de Waddeneilanden een uitzonderingspositie te maken, in die zin om voor de Waddeneilanden ook een hogere prijs voor koopwoningen dan de NHG-grens mogelijk te maken voor de voorrang van eilandbewoners. Daarnaast zien we graag de mogelijkheid voor de Waddeneilanden om ook voor de bestaande woningen die opnieuw worden verkocht de voorrangregeling te behouden.

Missend sturingsinstrument op huisvesting

Tot slot vragen we uw aandacht voor de sturing op huisvesting. De Huisvestingswet is een op individuele gemeenten gerichte wet. De woningmarkt functioneert echter (op zijn minst) op regionaal niveau. De provincie ontbeert, merken we, op het vlak van volkshuisvesting instrumenten. Provinciaal instrumentarium voor volkshuisvesting komt voort uit het ruimtelijk instrumentarium. De kwalitatieve kant van woningbouwprogrammering (o.a. prijssegmenten, typen) wordt daarom ingevuld via de *omgevingsvisie* (open huishouding, zelfbindend) en de *omgevingsverordening* (eisen bestemmingsplan). Op basis daarvan kunnen provincies een proactieve aanwijzing geven aan een gemeente, bijvoorbeeld wanneer er naar het oordeel van de provincie te weinig sociale woningbouw in het bestemmingsplan staat opgenomen in relatie tot de gemaakte afspraken in de regionale woningbouwprogrammering. Mocht de proactieve aanwijzing

niet werken, dan is de volgende stap op de interventieladder het inpassingsplan. Dit is een enorm grote stap en een instrument dat provincies liever niet willen benutten. Om voldoende betaalbare en sociale woningen te krijgen is er dus geen helder sturingsinstrument. Graag zouden de provincie met BZK willen nadenken over een dergelijk instrument.

Met vriendelijke groet,
INTERPROVINCIAAL OVERLEG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.G.G. Hilhorst', written in a cursive style.

P.G.G. Hilhorst
algemeen directeur