

Reactie gemeente Utrecht op consultatie Huisvestingswet 2014

<https://www.internetconsultatie.nl/huisvestingswet2014>

Einddatum 12 januari 2022

De gemeente Utrecht heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 en is verheugd om een aantal door ons gewenste aanpassingen aan de wet terug te lezen. Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om een ambtelijke reactie in te dienen op de voorgestelde wijzigingen. In grote lijnen kunnen wij ons vinden in het voorstel, Toch leven er enkele bezwaren. Hieronder vindt u per onderdeel onze reactie en – indien van toepassing – aangevuld met voorstel. We zijn altijd bereid tot een nadere toelichting of onderbouwing van de door ons aangegeven punten, als dat nodig is. U kunt daarvoor contact opnemen met Frank Meijer, frank.meijer@utrecht.nl

Algemeen

- Rol provincie: de provincie krijgt een adviesrol bij de voorbereiding van een (wijziging van de) Huisvestingsverordening. Die zou in ieder geval zo vormgegeven moeten worden, dat dit niet vertragend werkt in het proces. Ons voorstel is om de adviesrol alleen toe te passen bij de voorbereiding van een nieuwe verordening en niet bij een wijziging. Verder kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een reactietermijn gelijk aan de inspraaktermijn (6 weken).

Verdelen woonruimte

- Kern: Wij zijn blij met het verruimen van de mogelijkheden om gebieden aan te wijzen voor lokale voorrang. Het verdwijnen van het begrip “kernbinding” uit artikel 14 van de wet wordt echter onvoldoende toegelicht, waardoor de indruk gewekt wordt dat het niet langer mogelijk is bindingseisen te stellen aan een *deel* (kern) van de gemeente. Uit de mondelinge toelichting van BZK op het wetsvoorstel bleek dat het begrip “kern” juist is weggelaten, om gemeenten meer ruimte te geven voor een lokale invulling. Graag zien we dat de tekst in de wet, dan wel in de memorie van toelichting op dit punt wordt verduidelijkt.
- Urgenties inclusief 30% lokale voorrang: Het feit dat uit de toelichting bij artikel 14 blijkt dat *elke* voorrang die uitsluitend aan eigen inwoners wordt gegeven, meetelt bij de 30% lokale voorrang, baart ons grote zorgen. Een aantal urgenties, met name voor kwetsbare groepen, is bij de gemeente Utrecht lokaal vormgegeven. Deze regelingen tellen daarmee mee met lokaal maatwerk. Urgenties zouden niet mee moeten tellen bij lokaal maatwerk, omdat het niet zozeer gaat om het voorrang verlenen aan eigen inwoners, maar het oplossen van lokale problematiek. Dat is een andere insteek dan dat bewust wordt gekozen voor sturing door eigen inwoners voorrang te geven.

Wij begrijpen overigens de behoefte van de wetgever om grip te houden op het aantal lokale toewijzingen met het oog op de vrijheid van vestiging. Voor ons is dit voorstel alleen uitvoerbaar als het percentage verhoogd wordt.

- Wij zijn positief over de mogelijkheden om betaalbare koopwoningen toe te wijzen op basis van inkomen. Zo wordt de mogelijkheid geboden om betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan inkomensgroepen, los van lokale binding. In de memorie van toelichting wordt hieraan wel aandacht besteed, maar wat ons betreft nog niet helder genoeg. In de lijn van de VNG-reactie zouden we deze mogelijkheid graag voor alle betaalbare koopwoningen ter beschikking krijgen (bestaande en nieuwe woningen). Daarnaast zien we graag de koppeling met het bestemmingsplan (en doelgroepenverordening) vervallen. In onze optiek is de Huisvestingsverordening hiervoor het meest voor de hand liggende instrument.
- Meer ruimte is nodig in de woningtoewijzing bij woonconcepten met vragende en dragende bewoners. De laatste jaren zijn er goede ervaringen op gedaan met woonconcepten waarbij er sprake is van een menging van zogenaamde vragende en dragende bewoners. Zie voor meer achtergrond dit artikel: [Challenge: Gemengde woonbuurten – Gebiedsontwikkeling.nu](#) Goede voorbeelden daarvan zijn Majella Wonen en Place2BU in Utrecht, Blok 54 in IJburg en Starters UP! van corporatie Eigen Haard. Belangrijkste knelpunt hierbij zit in de woningtoewijzing, aangezien het hier veelal sociale huur betreft. In de meeste woningmarktgebieden is er een regionale huisvestingsverordening, die zijn basis vindt in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet geeft de voorwaarden waaronder wel/niet voorrang verleend kan worden. Deze voorrangsregels zijn veelal gekoppeld aan aard, grootte en prijs van de woning. Het is lastig om op basis van de huisvestingswet voorrang te verlenen aan dragende bewoners, met name in de bestaande voorraad (bv. na een renovatie of bij mutatie wanneer er sprake is van bijzondere toewijzing op basis van leefbaarheid). Soms biedt het gebruik van het concept woongroepen bij nieuwbouw een uitweg, waarbij toewijzing via coöptatie kan plaatsvinden. Maar bij renovatie, waarbij een deel van de bewoners terugkeert of bij mutatie is dat ingewikkelder, omdat dat de startsituatie niet een woongroep was. De huidige Huisvestingswet biedt dus zoals gezegd niet de ruimte om voorrang te verlenen aan dragende bewoners (waarbij vaak geselecteerd wordt op basis van motivatie). De wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (Wbmgp) biedt hier ook geen oplossing voor, en wel om de volgende redenen:
 - De Wbmgp is een zwaar middel, vergt een lang besluitvormingstraject, en kan stigmatiserend werken voor wijk.
 - Met voorrang toewijzen o.b.v. Wbmgp kan vooral op sociaal-economische kenmerken, er is geen jurisprudentie waaruit blijkt dat op basis van motivatie woningen worden toegewezen.
 - Het vraagstuk hoeft niet alleen te spelen in wijken waar sprake is van 'grootstedelijke problematiek' of waar leefbaarheid onder druk staat, toepassing van de Wbmgp is daarmee oneigenlijk voor dit vraagstuk (Place2BU staat bv. in Leidsche Rijn)

Een mogelijke oplossingsrichting is wat ons betreft een toevoeging van een extra lid bij artikel 11. Dat in een regionale verordening voorrangregels kunnen worden opgenomen bij projecten waarbij sprake is van concept vragers-dragers, dat B en W die projecten eerst moet benoemen, en dat de verhuurder moet aangeven op welke wijze de dragende bewoners worden geselecteerd (objectivering).

Woningvoorraadbeheer

- Woningvormen en omzetten: Het is wenselijk dat niet alleen het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte vergunningsplichtig is, maar ook het omzetten en omgezet houden van onzelfstandig naar zelfstandig. We zien in Utrecht de laatste tijd dat op grote schaal kamers worden omgezet naar zelfstandige studiootjes, waar hoge huren voor worden gevraagd die ten koste gaan van de onzelfstandige studentenhuysvesting. We hebben nu geen middelen om daar iets aan te doen.

Om hier meer grip op te krijgen zou een toevoeging moeten worden gedaan aan artikel 21, eerste lid van de Huisvestingswet,

aan sub c: “van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, dan wel van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden”

Of

een nieuw sub: “van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden” of “van onzelfstandige tot zelfstandige woonruimte te verbouwen of in die verbouwde staat te houden”

Opkoopregeling

- Vrijstelling: In de opkoopregeling ontbreekt een vrijstellingsbepaling: die zou zeer nuttig zijn om bepaalde situaties categoriaal van vergunningplicht uit te sluiten. Nu moeten er ofwel vergunningen verleend worden, of een ontheffing, of de categorie moet buiten de aanwijzing van beschermde woonruimte gehouden worden.
- Voorschriften en voorwaarden: Het is wenselijk dat aan de verhuurvergunning opkoopbescherming voorschriften en voorwaarden kunnen worden verbonden; dat kan nu niet. Aan ontheffingen kunnen wel voorwaarden en voorschriften worden verbonden, maar dat is nu niet voldoende.

- Doorkruising publiek en privaatrecht: Het is wenselijk dat de toelichting duidelijk maakt dat opkoopregeling en privaatrechtelijke voorwaarden t.a.v. zelfbewoningsplicht beide naast elkaar kunnen bestaan, dus dat er geen sprake is van doorkruising.