



Onderwerp:

Reactie consultatie wetsvoorstel Wijziging
Huisvestingswet 2014

Bezoekadres: De Rotterdam

Wilhelminakade 179, Rotterdam

Postadres: Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

Datum: 11 januari 2022

Ons kenmerk: AS22/00342 22/0000602

Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Geachte heer Ton, beste Hans,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om namens de gemeente Rotterdam te reageren op het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 dat in consultatie voorligt. In het wetsvoorstel zitten zowel wijzigingen waar we in Rotterdam blij mee zijn, als wijzigingen waar we knelpunten zien en vragen over hebben. Hieronder licht ik deze punten toe.

Voorrang lokale binding los houden van voorrang aan urgenten

In artikel 14 wordt voorgesteld te bepalen dat urgentiecategorieën waar een bindingscriterium voor geldt, meegeteld moeten worden binnen de (verhoogde) limiet van 30% voor voorrang op grond van lokale binding. Deze nieuwe interpretatie beperkt ons sterk in het goed uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen in onze stad. Wij pleiten er daarom voor om urgenties buiten de limiet voor lokale binding te houden.

In Rotterdam stellen we bij het verlenen van urgentie de voorwaarde dat er lokale binding moet zijn met de gemeente Rotterdam. Binnen het urgentiestelsel hebben we afspraken met woningcorporaties en zorgaanbieders over het direct bemiddelen van onder andere kwetsbare Rotterdammers en statushouders. De regio Rotterdam telt urgenties, waar ook bindingscriteria voor gelden, op dit moment niet mee voor de limiet. Op dit moment wordt al 34% van de Rotterdammers direct bemiddeld omdat we willen sturen op de plekken waar mensen die uitstromen uit instellingen en statushouders terecht komen, vanuit het oogpunt van leefbaarheid en een goede start in de woning en de woonomgeving. Het doel hiervan is een goede maatschappelijke integratie van deze kwetsbare doelgroep.

We zien dit dan ook echt als iets anders dan de voorrang aan woningzoekenden die een maatschappelijke of economische binding hebben. Daarbij gaat het om het kunnen voorzien in de behoefte van reguliere woningzoekenden om een woning in hun eigen woonplaats of regio te vinden, daar waar deze gezien de druk op de woningmarkt anders niet of minder goed aan bod zouden kunnen komen. Begrenzing van lokale voorrang vanwege het belang van vrijheid van vestiging heeft naar ons beeld alleen betrekking op deze laatste vorm.

Rotterdam en de andere twee centrumgemeenten in de regio (Nissewaard en Vlaarding) nemen verhoudingsgewijs voor de regio een grote opgave op zich in de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De consequentie van het voorstel is dat centrumgemeenten veel minder mogelijkheden zullen hebben tot het geven van voorrang aan lokale inwoners dan niet-centrumgemeenten, die de 30% kunnen inzetten om nu nog meer lokale bewoners voorrang te geven. Dit zorgt voor een ongelijk speelveld.



Ook de regio Rotterdam uit zorgen over dit voorstel in haar zienswijze op het wetsvoorstel wijziging Huisvestingswet 2014.

Het gevolg van dit wetsvoorstel is ook dat er geen ruimte meer overblijft in Rotterdam om vanuit andere afwegingen voorrang te regelen. Een voorbeeld hiervan is voorrang voor gezinnen in sociale koopwoningen op Rotterdam-Zuid, om te voldoen aan de doelstelling van het NPRZ om sociale stijgers te behouden op Zuid. Een ander voorbeeld is het voorrang geven aan lokale wijkbewoners bij woonruimteverdeling, al dan niet op basis van een terugkeergarantie bij herstructurering. Het gaat bij deze voorbeelden niet alleen om lokale afwegingen. Het Rijk is deelnemer aan het NPRZ en dus een van de betrokken partijen in de afspraken over de gewenste doelgroepen. En in de Tweede Kamer is in juli 2021 de motie Beckerman aangenomen die het recht op terugkeer als eis stelt voor alle herstructureringsprojecten waarvoor rijksmiddelen beschikbaar zijn gesteld, zoals het Volkshuisvestingsfonds en de Regeling Heffingsverminderingen.

Wij stellen voor om de twee beleidsdoelen niet samen te voegen maar juist uit elkaar te trekken/te houden. Artikel 14 gaat naar onze mening over voorrang puur op grond van maatschappelijke of economische binding. Bindingseisen voor een urgentieverklaring hebben een andere achtergrond, namelijk dat gemeenten de taak hebben kwetsbare bewoners te ondersteunen bij een goede maatschappelijke integratie. Huisvesting is daar een belangrijk onderdeel van.

Binding op wijkniveau en beroepsgroepen

Positief is dat in het wetsvoorstel met betrekking tot de lokale binding de term 'kern' wordt losgelaten. We begrijpen uit de toelichting vanuit het ministerie dat dit betekent dat lokale binding ook op wijkniveau mag worden ingevuld. We stellen voor dit explicieter in de memorie van toelichting te benoemen. Daarnaast zijn wij ook blij met de opgenomen mogelijkheid om beroepsgroepen voorrang te geven op basis van onderbouwde schaarste.

Blij met verruiming toewijzingsregels sociale koop, wel verduidelijkingen nodig

We zijn positief over het voornemen om de gemeenteraad de bevoegdheid te geven om toewijzingsregels voor sociale koop op te nemen in de huisvestingsverordening, zoals het voorstel om sociale koopwoningen toe te kunnen wijzen aan de inkomensgroepen die hierop aangewezen zijn. Wel constateren we dat de memorie van toelichting op dit punt verwarring schept. Wij zijn voorstander van de mogelijkheid om toewijzing in de gehele sociale koopsector te regelen, zoals de wettekst de ruimte voor lijkt te geven en niet, zoals de memorie van toelichting stelt, alleen voor die woningen die in het bestemmings- of omgevingsplan ook al zodanig als woningcategorie gebouwd zijn. Vanuit het ministerie hebben we inmiddels begrepen dat het wel degelijk om toewijzing in de gehele sociale koopsector gaat.

Daarnaast zien we de volgende zin uit de memorie van toelichting niet terug in de wettekst:

“Punt b: dat de woning kan worden bewoond door mensen met een aantoonbare behoefte aan betaalbare koopwoning”. Wij zijn voorstander van het zelf kunnen bepalen van de definitie van de doelgroep bij de toewijzing van sociale koopwoningen, overeenkomstig artikel 10 van de Huisvestingswet 2014.

Rotterdam wil graag van deze regeling gebruik maken, maar heeft de voorkeur dit alleen toe te passen op een selectie van wijken en niet op de hele gemeente. Klopt het dat de volgorde nu is dat eerst in de hele gemeente de sociale koop en de doelgroep moet worden afgebakend, en dat daarna pas via lokale binding voorrang kan worden gegeven aan de doelgroep die in de betreffende wijk woont?



We stellen voor de memorie van toelichting op de bovenstaande punten te verduidelijken.

Leefbaarheid als grondslag naast schaarste is welkome aanvulling

De toevoeging van de mogelijkheid om ook op grond van het behoud van leefbaarheid het instrumentarium woningvoorraadbeheer te kunnen inzetten vinden we zeer gewenst. Voor Rotterdam is het bestrijden van leefbaarheidsproblemen een belangrijke reden om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad, naast het bestrijden van schaarste.

Wat betreft de vereisten aan de onderbouwing op basis van schaarste constateren we dat op dit punt de huidige wet weinig houvast biedt, met name wat betreft het vereiste schaalniveau waarop de onderbouwing moet zien. We zien daarom graag dat in de memorie van toelichting nadrukkelijker dan nu de mogelijkheid wordt benoemd om op het niveau van de gehele gemeente schaarste in de woningvoorraad aan te tonen, en dat het niet per definitie noodzakelijk is dat deze schaarste ook op straat- of wijkniveau aangetoond moet worden.

Geen voorstander van formele adviesrol voor de provincie

In de Huisvestingswet 2014 zijn regels gesteld om de verschillende toepassingsmogelijkheden binnen de huisvestingsverordening te mogen benutten. Gemeenten moeten onderbouwen waarom de voorgenomen toepassing(en) van de huisvestingsverordening nodig is/zijn. In de voorgestelde wijziging in artikel 6 van de Huisvestingswet staat dat de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 van een advies van de provincie moeten worden voorzien bij vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening. Wij onderschrijven dat het van belang is om bij vaststelling van een verordening aan deze drie onderwerpen aandacht te schenken, maar wij vinden dit, evenals de onderbouwing van de schaarste, een taak van een individuele gemeente. Eveneens zijn wij van mening dat een dergelijke adviesrol van de provincie bij elke wijziging van de huisvestingsverordening onnodig is.

Samengevat zien wij geen toegevoegde waarde in een (formele) adviesrol van de provincie bij de totstandkoming of wijziging van de huisvestingsverordening. Wel zien wij toegevoegde waarde in gerichte provinciale interventies als gemeenten binnen een regio achterblijven en onvoldoende bijdragen aan de regionale doelstellingen, bijvoorbeeld bij de bouw van voldoende sociale huurwoningen. Het is daarbij belangrijk dat we onderscheid maken tussen meer sturing, wat kan leiden tot meer bureaucratie, en tussen effectief en efficiënt ingrijpen als daar door gemeenten of een regio om wordt gevraagd. In het effectief en efficiënt ingrijpen zien wij een belangrijke rol voor de provincie, niet in het sturen op de inhoud van de verordening.

Onderbouwing schaarste in Woonvisie voegt weinig waarde toe

In het wetsvoorstel onder artikel 6 is de verplichting opgenomen om in de gemeentelijke woonvisie de onderbouwing van de schaarste en de inzet van de gemeente op het gebied van de (regionale) woningbouwprogrammering op te nemen. Puur inhoudelijk gezien hebben we geen bezwaar tegen dit voorstel. Echter, een Woonvisie geldt voor een lange periode (snel vijf jaar of langer), terwijl een huisvestingsverordening in de Rotterdamse praktijk in een veel hogere frequentie wordt aangepast, mede door nieuwe regelgeving zoals regels voor toeristische verhuur van woningen en de opkoopbescherming. De opgenomen teksten in de woonvisie zullen daardoor maar beperkt kunnen volstaan als onderbouwing van de maatregelen die genomen worden om de schaarste aan woonruimte tegen te gaan. Om deze reden zien we geen toegevoegde waarde van dit voorstel.



Verduidelijking relatie tot de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

In de Wbmgp is bepaald dat artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 geheel van overeenkomstige toepassing is. Dat betekent dat de toegevoegde leden aan artikel 6, over de rol van de provincie en in de Woonvisie op te nemen onderbouwing, ook van toepassing zijn op de Wbmgp. Wij stellen voor dat, indien aan artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 deze twee bepalingen worden toegevoegd, deze niet van overeenkomstige toepassing te laten zijn voor de Wbmgp, omdat het doel van de Wbmgp een andere is dan het bestrijden van (de gevolgen van) schaarste.

Vanwege de samenloop van de Huisvestingswet 2014 en de Wbmgp adviseren wij voor een goede (uit)werking van de maatregelen in de Wbmgp ook de andere bepalingen in de Huisvestingswet 2014 langs te lopen en deze voor de Wbmgp te verduidelijken in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

Vergroten mogelijkheden opkoopbescherming

Met dit wetsvoorstel worden enkele correcties en verduidelijkingen op de regels opkoopbescherming voorgesteld, mede naar aanleiding van signalen vanuit Rotterdam. Deze aanpassingen helpen ons bij een eenduidige toepassing van de opkoopbescherming.

Aanvullend op de nu voorgestelde aanpassingen, hebben we behoefte aan oplossingen voor enkele knelpunten waar we in de voorbereiding van de invoering van de opkoopbescherming tegen aan lopen. Het gaat om de volgende vier knelpunten:

- De wet biedt geen mogelijkheid om voorwaarden en voorschriften aan de vergunning te verbinden. Er is nu bijvoorbeeld geen mogelijkheid om de vergunning in te trekken wanneer de verhuursituatie overlast veroorzaakt. We verzoeken deze mogelijkheid alsnog toe te voegen.
- De wet biedt geen mogelijkheid om corporaties en gemeenten uit te sluiten van de opkoopbescherming. In de praktijk betekent dit dat Rotterdam de gemeente zelf en de corporaties als uitzonderingsgrond heeft opgenomen in de Huisvestings-verordening. Liever zouden we zien dat deze vrijgesteld worden in de regeling (vergelijkbaar met de situatie in het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap). We verzoeken alsnog een vrijstelling op te nemen voor in ieder geval gemeenten en corporaties.
- De wet biedt geen verlengingsmogelijkheid. Een verbod geldt nu voor 4 jaar, hierna kan er weer worden verhuurd. Graag zouden we zien dat dit wordt aangepast en de vergunning voor onbepaalde tijd wordt, mede in verband met het voorkomen van speculatieve leegstand.
- De wet biedt geen mogelijkheid om te kunnen handhaven op speculatieve leegstand.

We zijn van harte bereid om bovenstaande opmerkingen en vragen in een gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijk groet,

Drs. M.L. van Buul
Directeur Stedelijke Inrichting