

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Titel:

Wetsvoorstel nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders

Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Gemeenten

Het wetsvoorstel wijzigt de mogelijkheden voor gemeenten om vergunninghouders voorrang te geven voor een sociale huurwoning op de grond dat zij vergunninghouder zijn. De taakstelling voor gemeenten om vergunninghouders te huisvesten blijft bestaan. Door het verbod op voorrang moeten gemeenten de taakstelling op andere wijze invullen.

Vergunninghouders

Vergunninghouders kunnen door dit voorstel niet meer in aanmerking komen voor urgentie enkel op de grond dat zij vergunninghouder zijn.

Regulier woningzoekenden

Met dit voorstel wordt gepoogd de verdringing van regulier woningzoekenden te verminderen.

COA

Het COA is verantwoordelijk voor de bemiddeling bij de uitstroom van vergunninghouders naar de door gemeenten beschikbaar gestelde huisvesting.

Provincie

De provincie is vanuit het interbestuurlijk toezicht verantwoordelijk voor het toezicht op de uitvoering van de taakstelling huisvesting vergunninghouders.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Gemeenten, provincies en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Tijdens de totstandkoming heeft over de inhoud van het wetsvoorstel contact plaatsgevonden met gemeenten, provincies, uitvoeringsorganisaties en de meest betrokken ministeries.

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

Door de voorrang die vergunninghouders op een sociale huurwoning krijgen op de grond dat zij vergunninghouder zijn, ontstaat er druk op de wachtlijsten voor een sociale huurwoning. In Nederland moeten mensen gemiddeld zeven jaar wachten voor zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning¹. Met uitschieters in de grote steden met wachttijden van meer dan een decennium². Ook zijn mensen vaak meer dan twee jaar actief aan het zoeken voordat zij kunnen verhuizen naar een sociale huurwoning³. De voorrang die vergunninghouders wordt door deze woningzoekenden als onrechtvaardig ervaren en draagt bij aan de druk op de wachtlijsten.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Er is de afgelopen jaren te weinig gebouwd, waardoor anno 2024 wonen helaas voor veel mensen een bron van zorgen en onzekerheid is. Ruim 400.000 huishoudens zijn op zoek naar een woning. En dat aantal neemt toe. Daarnaast leidt de voorrang die vergunninghouders krijgen op sociale huurwoning tot mogelijke verdringing van regulier woningzoekenden. Dit beide heeft tot gevolg dat regulier woningzoekenden lang op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.

c) Wat is de omvang van het probleem?

De omvang van het probleem is lastig te bepalen, omdat het totaal aantal vrijgekomen sociale huurwoningen dat jaarlijks wordt toegewezen aan vergunninghouders niet landelijk wordt bijgehouden. Er zijn verschillende schattingen in omloop, die variëren van 6 tot 10 procent per jaar.

Deze toewijzingspercentages kijken echter naar het totaal aantal vrijgekomen sociale huurwoningen in een jaar en houden geen rekening met het feit dat vergunninghouders in praktijk niet in aanmerking komen voor al die vrijgekomen sociale huurwoningen. Om het effect van 'verdringing' op de woningmarkt inzichtelijk te maken, zou volgens wiskundige Jan van de Beek een vergelijking moeten worden gemaakt met de groep woningzoekenden waartoe de meeste vergunninghouders zelf behoren: de jonge, sociale huurstarters. Van de Beek berekende op basis hiervan dat gedurende de periode 2015-2018 gemiddeld 32 procent van het aantal vrijgekomen huurwoningen waarvoor jonge sociale huurstarters met een laag inkomen in aanmerking zouden komen aan vergunninghouders werd toegewezen.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Indien er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van schaarste kan een gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 regels vaststellen ten aanzien van de verdeling van woonruimte. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om zelf te sturen op de verdeling van schaarse woonruimte. In de huidige tijden van grote schaarste ziet het kabinet dat deze bestaande wettelijke mogelijkheden onvoldoende zijn om te waarborgen dat regulier woningzoekenden niet verdrongen worden. Daarom is in het Hoofdlijnenakkoord en het regeerprogramma van het huidige kabinet opgenomen dat er een verbod op voorrang voor vergunninghouders op de grond dat ze vergunninghouder zijn wordt ingevoerd.

¹ NOS (2021), *Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar*

² NOS (2021), *Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar*

³ p. 114, Kernpublicatie van het WoON 2021-onderzoek, bijlage bij Kamerstukken II 2021 – 2022, 32 847, nr. 918

- e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Niets doen heeft tot gevolg dat de verdringing van regulier woningzoekenden in dezelfde mate blijft bestaan.

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Met het voorstel wordt beoogd de verdringing van regulier woningzoekenden bij het vinden van een woonruimte te verminderen.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

SDG 11: Toegang tot adequate woning.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Het kabinet heeft reeds aangekondigd structureel 100.000 woningen per jaar te willen bouwen, waaronder voldoende betaalbare en passende huizen. Het bouwen van meer woningen en het beter benutten van de bestaande voorraad is een manier om het woningtekort tegen te gaan. Daarnaast neemt het kabinet maatregelen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Naast het bouwen van meer woning is het anders verdelen van schaarste ook een kansrijk aangrijpingspunt. Van oudsher is dit een bevoegdheid van de gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014. Naar verwachting zal de schaarste aan woonruimte nog aanhouden. Dat maakt een andere verdeling van schaarste ook een aangrijpingspunt.

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

De Huisvestingswet 2014 is de gereedschapskist voor gemeenten om in gevallen van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste regels te stellen ten aanzien van de verdeling van woonruimte. Indien een gemeente regels wil vaststellen ten aanzien van de verdeling van woonruimte, dan mag dat alleen via een huisvestingsverordening. In de Huisvestingswet 2014 is onder meer bepaald dat de gemeenteraad een urgentieregeling kan vaststellen. Naast de in de wet voorgeschreven categorieën van woningzoekenden kan de gemeenteraad zelf bepalen welke andere groepen van woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen. Het kabinet vindt dat in alle gemeenten vergunninghouders geen voorrang moeten krijgen op grond van het feit dat ze vergunninghouder zijn. Dit maakt dat de enige kansrijke beleidsoptie een wijziging van de Huisvestingswet 2014 is.

- c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

De beleidstheorie is dat het verbieden van het verlenen van voorrang aan vergunninghouders op de grond dat zij vergunninghouder zijn ertoe leidt dat regulier woningzoekenden meer kans hebben op een sociale huurwoning met minder verdringing op de woningmarkt tot gevolg.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Door het verbieden van voorrang voor vergunninghouders op de grond dat zij vergunninghouder zijn, wordt naar verwachting de 'verdringing' van regulier woningzoekenden minder.

Daarnaast heeft deze voorgestelde wijziging tot gevolg dat vergunninghouders langer moeten wachten op een reguliere woning. Een deel van de vergunninghouders zal in staat zijn op om passende huisvesting te vinden, voor een ander deel betekent dit dat zij langer in een COA-locatie zullen verblijven. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat de kosten voor de asielopvang zullen oplopen, omdat het niet alle vergunninghouders lukt om direct passende huisvesting te vinden.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Parallel aan de internetconsultatie wordt advies gevraagd aan de VNG, het IPO en Aedes. Het COA wordt verzocht om een uitvoeringstoets te doen. Hierbij worden zij gevraagd te kijken naar de verwachte gevolgen van het wetsvoorstel en de uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt ook het Adviescollege toetsing regeldruk om advies gevraagd.

Wat is de voorkeursoptie?

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Met dit wetsvoorstel wordt het verboden voor gemeenten om vergunninghouders voorrang te verlenen op de grond dat zij vergunninghouder zijn.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen

Gelijktijdig met de internetconsultatie worden de VNG, het IPO, Aedes en het COA gevraagd om een uitvoeringstoets te doen. Ook wordt de ATR om advies gevraagd over de mogelijke regeldrukgevolgen van het voorstel.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

Deze voorgestelde wijziging heeft mogelijk tot gevolg dat een deel van de vergunninghouders niet direct passende huisvesting vindt, waardoor zij langer in een COA-locatie verblijven. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat de kosten van de asielopvang stijgen.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Het wetsvoorstel voorziet in de standaardevaluatiebepaling van vijf jaar. Vijf jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel wordt de doeltreffendheid en worden de effecten van dit voorstel geëvalueerd door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze termijn is voldoende om ervaringen, inzichten en gegevens te hebben die nodig zijn voor een gedegen beoordeling van de doeltreffendheid en de effecten van dit wetsvoorstel.