



Reactie NVM op Wet versterking regie volkshuisvesting

De regering heeft het voorstel voor een 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in consultatie gebracht. Dit initiatief wetsvoorstel geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Zo hebben de overheden meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd en er uiteindelijk ook sneller gebouwd kan worden. NVM staat achter het beoogde doel van deze wetgeving, maar ziet een aantal aanpassingen ook contraproductief werken. We geven daarom graag ook enkele aanbevelingen ter verduidelijking en verbetering.

Regie is nodig

De behoefte aan woningen in de huur- en koopsector is groot. Starters, senioren en doorstromers hebben woonbehoeften waarvoor nu onvoldoende passend aanbod is. Om van papieren plannen naar daadwerkelijke realisatie van woningen te komen is regie hard nodig. Het door de minister geïnitieerde traject van het provinciale woonbod en de daaruit voortkomende regionale Woondeals heeft ervoor gezorgd dat de urgentie van woningbouw breed bekend is geraakt én wordt gedragen. Voor de vervolgstap - regie om overheden het benodigd instrumentarium te bieden om tot woningbouw te komen - zijn er nu voorstellen gedaan om diverse wijzigingen in meerdere wetten door te voeren. Naar mening van de NVM komt een gedeelte van de beoogde wetswijzigingen de regie en daarmee woningbouw zeker ten goede, maar bevat de wet ook maatregelen die niet altijd even goed doordacht lijken te zijn. Daarvoor vragen wij graag uw aandacht.

Dwingend volkshuisvestingsprogramma belemmert flexibiliteit en daarmee de samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen

Met het wijzigen van de Omgevingswet en de Woningwet wordt – in het kort – de woonvisie vervangen door een volkshuisvestingsprogramma. De drie overheidslagen stellen elk een (op elkaar afgestemd) programma vast. In het volkshuisvestingsprogramma beschrijft de gemeente (op locatieniveau) welk type woningen, welke categorie en welke prijsklassen gerealiseerd moeten worden. Opvallend is dat zij zich daarvoor laten adviseren door vertegenwoordigers uit de huursector, maar niet door deskundigen uit de koopsector. Het volkshuisvestingsprogramma, opgesteld door B&W, krijgt vervolgens een zeer dwingende status. Dit brengt het risico met zich mee dat een grondeigenaar/ontwikkelaar die zich niet kan vinden in het betreffende realisatievoorschrift besluit geen enkele woning te realiseren. Ook zijn er situaties denkbaar dat gemeenten de eigen grondposities (niet) inzetten voor bepaalde woningsoorten en 'private' locaties aanwijzen voor moeilijk haalbare planontwikkelingen.

Betaalbaarheidsgrens wordt niet 'geïndexeerd'

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is er veel aandacht voor 'betaalbaar wonen'. Door onvoldoende sturing op prijsklasse in het woonbeleid uit het recente verleden, schaarste, de lage rente en andere aspecten zijn er heden ten dage te weinig woningen voor met name de middeninkomens. Het is daarom terecht dat er voor hen extra aandacht is. Wat in de voorstellen echter onduidelijk blijft is waarom de grens van 'betaalbaarheid' wordt vastgezet op € 355.000 terwijl de inkomens en de leencapaciteit, net als de ambities ten aanzien van de nieuwbouwkwaliteit, stijgen. Mocht 'betaalbare' nieuwbouw op de beoogde schaal realiseerbaar zijn dan is de kans groot dat er een mismatch optreedt omdat de woning (veelal klein en niet grondgebonden) niet aansluit op de vraag.

[Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.](#)

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

Om meer balans in de woningvoorraad te bereiken zal het volkshuisvestingsprogramma ook moeten toezien op een regeling om '2/3^e betaalbaarheid' te bevorderen. Het streven om dat te bewerkstelligen bij nieuwbouw past en is kansrijk. Onduidelijk is echter of het *Besluit kwaliteit leefomgeving* waarin de taakstelling wordt beschreven, invoering van instrumenten gericht op de bestaande woningvoorraad uitsluit. Als het volkshuisvestingsprogramma namelijk het gebruik, verhuur en verkoop van woningen in de bestaande bouw (wellicht in combinatie met de Huisvestingsverordening) beïnvloedt, wordt de (koop)woningmarkt ontwricht.

Landelijke voorschriften maken lokaal maatwerk onmogelijk

De beoogde wetswijzigingen hebben mede tot doel lokaal meer invloed te hebben op de samenstelling van de woningvoorraad. Het aandeel sociale huur en middenhuur in de lokale nieuwbouwpoging wordt echter op basis van de statische gegevens van de bestaande woningvoorraad voorgeschreven. Dit maakt het onmogelijk om lokaal maatwerk toe te passen om bijvoorbeeld segregatie of andere ongewenste effecten te voorkomen. Daarnaast is het de vraag hoe de regels in de praktijk precies worden toegepast. Moeten de eerste locaties waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, de disbalans opheffen? Dat zou kunnen leiden tot verminderde aanvragen als ontwikkelaars een locatie in een afwijkend marktsegment willen realiseren. En gaat een appartementenplan met tien woningen betekenen dat er drie als sociale huurwoning moeten worden aangeboden? De voorliggende wettekst en toelichting geven hierin geen richting.

Versnelde procedures: vraagtekens bij proportionaliteit en definitie 'zwaarwegend maatschappelijk belang'

Bij AMvB wordt het mogelijk gemaakt om in specifieke gevallen tot procedurele versnelling te komen zodat woningbouwprojecten eerder van start kunnen gaan. Zwaarwegende maatschappelijke belangen worden daarin als motivatie benoemd zonder dat duidelijk is wat hiermee precies wordt bedoeld. Zijn alleen sociale huurwoningen van zwaarwegend maatschappelijk belang of betreft het alle woningen zodat er doorstroming op gang komt? Verduidelijking op dit vlak is raadzaam.

Verder bevreemdt het ons dat de regeling al voor projecten vanaf 12 woningen ingeroepen kan worden. Van alle kanten, inclusief van de zijde van de minister, is geroepen dat er capaciteitsproblemen bij gemeenten zijn. Laat dan ook de optie om tot een versnelde planprocedure te komen alleen openstaan voor projecten die proportioneel zijn en richting zowel de burger als de gemeente voorrang 'verdienen'.

Onduidelijkheid over definitie 'sociale huur'

Er wordt een nieuwe definitie voorgesteld voor 'sociale huur' voor nieuw te realiseren sociale woningbouw. Deze definitie zal bij AMvB (in het *Besluit kwaliteit leefomgeving*) worden geregeld. De 'sociale huurwoning' is dan een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens (ex art.13 (1) sub a Wet op de huurtoeslag) welke bij aanvang is verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-grens en bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd. Dan wel huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet (pp. 20 en 21 in de MvT).

Hoe vertaalt zich dit naar de huidige definitie van een sociale huurwoning volgens het huurrecht? In de volksmond wordt onder het begrip 'sociale huurwoning' nu immers verstaan de huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens ingevolge het WWS (artikel 7:247 BW). De hoogte van het inkomen van de huurder en instandhoudingstermijn bij nieuwbouw is hierbij niet relevant.

Daarnaast wordt in de MvT naast sociale huur ook gesproken over gereguleerde huur (zie p. 21). Er kan volgens de MvT sprake zijn van gereguleerde huur (onder de liberalisatiegrens, maar niet toegewezen aan de DAEB-groep of nieuwbouwwoningen met

een kortere instandhoudingstermijn van 25 jaar) zonder dat sprake is van 'sociale huur'. Komt er dus met de voorgestelde definitie een nieuwe/tweede huurrechtelijke definitie tot stand voor de sociale huurwoning? Dit is onduidelijk en roept verwarring op. Zeker gezien het feit dat het begrip 'sociale huurwoning' nu wordt gebruikt voor de door de minister op pagina 21 van de memorie gebezigde term 'gereguleerde huur'. Een andere huurrechtelijke definitie lijkt niet het doel van het wetsvoorstel. Er wordt immers letterlijk op pagina 56 gezegd dat 'dit wetsvoorstel geen wijzigingen aanbrengt in de bestaande huurregelgeving'.

Onduidelijk hoe woningzoekende met urgentieverklaring in de praktijk gehuisvest gaat worden

Gemeenten worden verplicht om een urgentieregeling op te nemen in de huisvestingsverordening en om een evenredig deel van de vrijkomende sociale huurvoorraad toe te wijzen aan mensen met urgentie. Kennelijk voorziet het voorstel dus ook in het sturen op de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen (zie o.a. p. 21). Hoe gaat dit in de praktijk in zijn werking? Komt hiervoor een verplichte huisvestingsvergunning, krijgt een particuliere verhuurder een lijstje met geschikte kandidaten, of wordt één urgentie hebbende persoon direct toegewezen aan de verhuurder? Het is onduidelijk hoe in de praktijk een woningzoekende met urgentieverklaring met voorrang gehuisvest gaat worden. Heeft verhuurder daarbij de mogelijkheid om een huurderscheck uit te voeren? Welke rol kan een makelaar (nog) vervullen bij de huisvesting van urgentiegevallen?

Huisvestingsverordening kan negatief doorwerken op sociale koopsector

Het voorstel beoogt dat in iedere gemeente een urgentieregeling wordt gerealiseerd en dus wordt in elke gemeente een huisvestingsverordening van kracht. Voor de makelaar is het van belang om deze te bestuderen voordat wordt bemiddeld bij huur/koop. De huisvestingsverordening kan immers meer regelen dan alleen de urgentieregeling. Ook bijvoorbeeld de opkoopbescherming wordt bij gemeentelijke huisvestingsverordening van toepassing verklaard. Dit onderzoek is onderdeel van de zorgplicht die de makelaar/taxateur heeft jegens zijn opdrachtgever. Onze verwachting is dat er een toename zal zijn van het regelen van andere aspecten in de huisvestingsverordening dan sec de urgentieregeling. Immers wanneer er verplicht een verordening moet worden opgesteld wordt de drempel enorm verlaagd om ook andere zaken daar gelijk in mee te nemen.

Bovendien – en mogelijk nog veel ingrijpender – is er los van het besproken wetsvoorstel nog een andere wijziging van de Huisvestingswet 2014 in behandeling. Hierin wordt voorzien dat gemeenten een huisvestingsvergunning verplicht kunnen stellen voor het in gebruik geven of nemen van een zogenaamde sociale koopwoning, de woonruimte met een koopprijs tot de NHG-grens. Gemeenten krijgen hierbij ruimte om verdere regels te stellen aan de doelgroep die in aanmerking komt om in een sociale koopwoning te wonen. De woning zal dus in eigendom kunnen worden verkregen, maar pas onder voorwaarden gebruikt kunnen worden. Dit vormt een beperking in de verkoopbaarheid van een sociale koopwoning en schaadt daarmee de doorstroming.

Conclusie

De beoogde wetsaanpassingen onder de titel *Wet versterking regie volkshuisvesting* zijn een goed en noodzakelijk vervolg op de stappen die door de minister worden genomen om tot meer woningbouw te komen. Het huidige concept bevat echter nog tal van onduidelijkheden en keuzes die contraproductief kunnen uitvallen. Daarnaast wordt er onvoldoende ruimte geboden om lokaal maatwerk te kunnen bieden. Ondanks de behoefte aan regie is lokale beleidsruimte noodzakelijk om bij complexe situaties tot woningbouw te komen. NVM is vanzelfsprekend bereid mee te denken over concrete verbeterlagen zodat de *Wet versterking regie volkshuisvesting* in de praktijk ook het beoogde doel bewerkstelligt.