

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Postbus 2001 I  
2500 EA DEN HAAG

**Uitsluitend ingediend via [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl)**

**Reactie op internetconsultatie**

**ROTTERDAM**

29 maart 2023

**BEHANDELEND JURISTEN**

mr. P.A. Kok  
mr. J.H.S. van Doesburg  
mr. R.M. Goeman  
mr. R.D. van Oevelen

**E-MAIL**

p.kok@vbtm.nl  
h.van.doesburg@vbtm.nl  
r.goeman@vbtm.nl  
r.van.oevelen@vbtm.nl

**INZAKE**

Wetsvoorstel Wet versterking  
regie Volkshuisvesting

**ONZE REFERENTIE**

210.682 RO/RO

**UW REFERENTIE**

--

Hooggeachte heer De Jonge,

Het woningtekort in Nederland is groot en tegelijkertijd sluit de bestaande woningvoorraad niet (meer) goed aan bij de woonbehoeften én portemonnee van starters, senioren of doorstromers op de Nederlandse woningmarkt. In dat kader heeft u eerder met de Nationale Woon- en Bouwagenda, de zes landelijke Programma's voor de volkshuisvesting en de met de corporatiesector gesloten Nationale Prestatieafspraken (opnieuw) de nationale regie willen nemen op de volkshuisvesting. Het kerndoel daarbij is het realiseren van 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030, waarvan ten minste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen betaalbaar moeten zijn voor mensen met een lager- en middeninkomen. Met het door u op 16 februari 2023 in consultatie gebrachte wetsvoorstel "Wet versterking regie volkshuisvesting" beoogt u nu deze nationale regie op de volkshuisvesting ook wettelijk te borgen en nieuwe instrumenten in het leven te roepen die het Rijk tezamen met provincies en gemeenten in staat moet stellen om – regionaal afgestemd – daadwerkelijk regie te voeren.

VBTM Advocaten onderschrijft volledig de noodzaak van een adequate aanpak van de problemen op de woningmarkt. Veel van onze cliënten, voor een belangrijk deel woningcorporaties in heel Nederland, hebben dagelijks te maken met (de gevolgen van) deze problematiek en ervaren de knelpunten van het huidige systeem. Of het nu gaat om het maken van prestatieafspraken of het tot



ontwikkeling (kunnen) brengen van woningbouwprojecten. Meer regie vanuit de (Rijks)overheid (op provincies, gemeenten en via de lokale prestatieafspraken meer indirect op de woningcorporaties) kan daarbij behulpzaam zijn, maar de daadwerkelijke aanpak van de problematiek valt of staat met (i) de uitvoeringscapaciteiten van de verschillende overheidsorganisaties en (ii) de bereidheid bij deze overheidsorganisaties om ook (waar nodig) de wettelijke instrumenten toe te gaan passen. In veel gevallen wordt immers de ontwikkeling van woningbouwprojecten aanzienlijk vertraagd door een gebrek aan beschikbare bouwgrond (die veelal in handen is van grondspeculanten), de onwil of -macht om deze bouwgrond wel beschikbaar te krijgen voor woningbouwprojecten en de capaciteitsproblemen bij overheidsinstanties om aanvragen voor vergunningen of juridische procedures daartegen (tijdig) in behandeling te kunnen nemen. Op deze meer uitvoeringsaspecten wordt in dit wetsvoorstel – en de daarbij behorende concept-Memorie van Toelichting – naar onze mening nog onvoldoende ingegaan. Dat is in onze ogen een gemiste kans, te meer omdat de praktijk nu juist gebaat is bij de nodige handvatten en duidelijkheid. Zo zou het bijvoorbeeld wenselijk zijn in de Memorie van Toelichting de verschillende decentrale overheden te wijzen op de verschillende juridische mogelijkheden om (nieuwe) woningbouw mogelijk te maken en waar nodig daadwerkelijk doorzettingsmacht uit te oefenen (met als ultimum remedium het starten van een onteigeningsprocedure).

Met deze meer algemene opmerking vooraf gemaakt hebbende, maken wij in het hiernavolgende graag van de gelegenheid gebruik om ook meer inhoudelijk te reageren op de met het wetsvoorstel beoogde wijzigingen van de Omgevingswet, de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (de “Wmo”). Op tal van punten bevat het wetsvoorstel namelijk nog de nodige onduidelijkheden.

### **Onduidelijkheid over de inhoud van het volkshuisvestingsprogramma**

Met het wetsvoorstel worden gemeenten verplicht om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen in plaats van een woonvisie. Op pagina 7 en 14 van de concept-Memorie van Toelichting wordt aangegeven dat het Rijk bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit kwaliteit leefomgeving) instructieregels zal stellen over de beleidsonderwerpen die in ieder geval in het verplichte volkshuisvestingsprogramma moet worden uitgewerkt. Dat roept de vraag op hoe deze verplichte onderwerpen voor het volkshuisvestingsprogramma zich verhouden tot de Rijksprioriteiten die de minister vastgesteld heeft op grond van artikel 39, lid 1, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“BTIV”). Dit ook in het licht van de geschillenregeling voor prestatieafspraken. Immers geldt dat:

- De Rijksprioriteiten verplicht moeten worden betrokken bij het bod van de toegelaten instelling als bedoeld in artikel 43, lid 1, van de Woningwet;
- De minister desgevraagd een bindende uitspraak doet indien een geschil totstandkoming van de prestatieafspraken in de weg staat. Daarbij vraagt de minister advies aan de daarvoor



gestelde commissie (artikel 40 van het BTIV). Die commissie betreft bij haar advies in ieder geval, naast o.a. de woonvisie, de door de minister vastgestelde Rijksprioriteiten.

Het is ons niet bekend hoe de algemene maatregel van bestuur eruit zal gaan zien. Wel worden in paragraaf 3.1.6.2 van de concept-Memorie van Toelichting (v.a. pagina 14 e.v.) een aantal onderwerpen geschetst die, vooruitlopend op instructieregels, zouden moeten worden verwerkt in volkshuisvestingsprogramma's. Die onderwerpen zijn niet gelijk aan de huidige Rijksprioriteiten voor woningcorporaties. We weten ook niet of en hoe de geschillenregeling in het BTIV en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("RTIV") aangepast wordt. De tekst van artikel 44, lid 4, van de Woningwet verwijst niet naar de Rijksprioriteiten; dat wordt in het BTIV en het RTIV uitgewerkt; de tekst van het voorgestelde artikel 44bis, lid 3, van de Woningwet is goedgekeurd gelijk en staat dat ook toe. Hoe een en ander zich ten opzichte van elkaar verhoudt behoeft duidelijkheid.

#### **Onduidelijkheden over de inzet van (financiële) middelen van de woningcorporatie**

Op dit moment wordt in de eerste volzin van artikel 42, lid 3, van de Woningwet duidelijk dat de toegelaten instelling haar middelen bij voorrang inzet om te voldoen aan hetgeen in een woonvisie is neergelegd én 'overigens ten behoeve van de volkshuisvesting'. In het wetsvoorstel wordt dit artikel vervangen met: "De toegelaten instelling zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma op het gebied van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 45." In het wetsvoorstel wordt echter in het geheel niet toegelicht waarom de zinsnede "en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting" wordt geschrapt. Het zonder enige nadere toelichting schrappen van deze zinsnede, zal naar verwachting in de praktijk tot een hoop vragen en problematiek leiden. Dit kan niet de bedoeling zijn.

#### **Onduidelijkheid over het overleg voor het maken van prestatieafspraken**

Toegelaten instellingen moeten volgens het wetsvoorstel hun 'overzicht met voorgenomen werkzaamheden' ook gaan delen met zorgaanbieders (het nieuwe artikel 44, lid 3, van de Woningwet). Door het college van burgemeester en wethouders kunnen dan ook ('relevante') zorgaanbieders uitgenodigd worden voor het overleg over het maken van prestatieafspraken. In de concept-Memorie van Toelichting wordt hierover het volgende opgemerkt:

*"In de uitwerking van de lokale prestatieafspraken zullen in ieder geval afspraken gemaakt moeten worden over voldoende passende woningen en het tijdig organiseren van zorg en ondersteuning, voordat een woning wordt toegewezen. Om dit te kunnen bewerkstelligen zal de woningcorporatie ook op de hoogte moeten zijn van de mogelijkheid dat er adequate zorg en ondersteuning kan worden geleverd." [onderstreping door VBTM Advocaten]*



Het wetsvoorstel gaat er echter niet van uit dat de zorgaanbieders ook partij zijn bij de gemaakte prestatieafspraken. Dat kan een gemis zijn als levering van adequate zorg en ondersteuning gewenst zijn maar daarover met de zorgaanbieders geen prestatieafspraken zijn gemaakt, en dan ook geen nakoming gevorderd kan worden.

### **Onduidelijkheden over het afdwingen van nakoming van prestatieafspraken**

Prestatieafspraken vormen een privaatrechtelijke overeenkomst, waarvan nakoming op dit moment kan worden gevorderd met gebruikmaking van alle daarvoor beschikbare privaatrechtelijke middelen. Maar het wetsvoorstel voert een nieuwe bindende-uitspraakprocedure in met betrekking tot de nakoming van prestatieafspraken. Zo zou het nieuwe artikel 44bis, lid 2, van de Woningwet als volgt moeten gaan luiden:

*“Indien er een geschil ontstaat over de nakoming van afspraken bedoeld in artikel 44, eerste lid, kan het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling of de betrokken organisaties en commissies het geschil binnen vier weken nadat schriftelijke mededeling van dat geschil aan de andere partijen is gedaan, schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voorleggen aan Onze Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet.”*

Dit is een nogal ingrijpende wijziging in het systeem van geschillenbeslechting over nakoming van private verbintenissen. In de concept-Memorie van Toelichting wordt daar echter vrij luchtig over gedaan door het volgende te overwegen:

*“Voor het afdwingen van de nakoming van de prestatieafspraken is de gang naar de civiele rechter de geëigende weg. Dit is in de huidige situatie al zo, en blijft ook in het voorstel onveranderd. Tegelijk kan een civiele procedure als hoogdrempelig worden ervaren. Daarnaast is het voorstelbaar dat het niet het meest effectieve middel is om lokaal de volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Immers, de civiele rechter kan terughoudend zijn in de beoordeling van lokale volkshuisvestelijke kwesties. Daarom biedt dit wetsvoorstel een aanvullend instrument waarmee lokale partijen over en weer de nakoming van afgesproken prestaties jegens elkaar kunnen afdwingen. Net zoals dat geldt voor een geschil over de totstandkomingsfase, kan een geschil over de nakoming aan de minister worden voorgelegd. Dit dient te gebeuren binnen vier weken na het ontstaan ervan. Ook is de partij die het geschil aandraagt gehouden om hiervan melding te doen aan de andere partijen, net als bij een geschil in de totstandkomingsfase. Een bindende uitspraak van de minister na geschilbehandeling kan in het ultieme geval alsnog worden betrokken in de behandeling van een zaak door de civiele rechter.”*  
[onderstreping door VBTM Advocaten]

Kan de voorgestelde invoering van het bindend-advies-traject ertoe leiden dat er met betrekking tot een geschil over nakoming van prestatieafspraken twee rechtsgangen naast elkaar plaatsvinden? En hoe



zouden die zich dan tot elkaar moeten verhouden? Het is belangrijk hier de nodige duidelijkheid over te hebben.

### **Onduidelijkheid over de werking van de toekomstige woningmarktregio's**

Volgens het wetsvoorstel komen de bestaande te woningmarktregio's te vervallen, en gaan de werkgebieden van woningcorporaties samenvallen met provinciale grenzen. Op dit moment strekken sommige woningmarktregio's uit over de provinciegrenzen, andere beslaan slechts een deel van een provincie. Voor toegelaten instellingen in dergelijke gebieden kan hun werkgebied dus ingrijpend gaan wijzigen.

In de concept-Memorie van Toelichting wordt hierover het volgende aangegeven:

*“Concreet betekent voorgaande dat bij amvb het werkgebied van een woningcorporatie wordt bepaald, zijnde de provincie(s) waar die woningcorporatie op dat moment al wettelijke actief mag zijn. Op deze wijze ontstaat een nieuw vastgesteld werkgebied. Dit betekent voor woningcorporaties die op dit moment in woningmarktregio's werken die in meerdere provincies liggen, dat zij in meer dan een provincie hun werkgebied kunnen krijgen. Bij amvb zullen hiervoor nadere regels worden gesteld, onder meer om te voorkomen dat eventuele ongewenste effecten ontstaan zoals bijvoorbeeld ‘cherry picking’ bij de keuze van een corporatie in welke gemeente zij haar middelen zal inzetten.”*

Het voorgaande geeft nog geen verdere duidelijkheid met welke regels woningcorporaties te maken zullen krijgen bij het maken van een keuze waar zij hun middelen zullen inzetten. Het zou in onze ogen onwenselijk zijn als de te stellen regels meer beperkingen dan de huidige regelgeving opleggen aan een woningcorporatie.

### **Onduidelijkheid over de rol van woningcorporaties in het kader van ‘leefbaarheid’**

In de concept-Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel wordt gesuggereerd dat woningcorporaties een bijdrage aan het sociaal domein leveren die verder gaat dan alleen haar eigen woningen. In de concept-Memorie van Toelichting is namelijk het volgende opgenomen:

*“Ten aanzien van sociale maatregelen kunnen woningcorporaties bijdragen aan de leefbaarheid door het sociaal beheer waar nodig te intensiveren. Woningcorporaties weten vaak als eerste wat er in de wijk speelt. Hierdoor kunnen klachten of overlastsituaties met gericht sociaal beheer worden gesignaleerd en voorkomen. De inzet van woningcorporaties vindt plaats in samenwerking met organisaties in het sociaal domein. Daarnaast kunnen woningcorporaties inzetten op ontmoetingen tussen bewoners, door bijvoorbeeld buurthuizen te realiseren.”*

[onderstreping door VBTM Advocaten]



Op grond van artikel 51, onderdeel a, van het BTIV zijn de activiteiten van de toegelaten instelling op het gebied van het sociaal beheer beperkt tot de 'eigen' huurders. Voor woningcorporaties is op dat vlak geen rol weggelegd als het gaat om buurtbewoners die geen eigen huurder zijn. Wel is het voor woningcorporaties nu mogelijk om kleinschalige infrastructuur aan te leggen zolang dit zich maar bevindt in de directe nabijheid van hun woningen (artikel 51, onderdeel b, van het BTIV). Als het belangrijk wordt geacht dat woningcorporaties hun activiteiten op het gebied van het sociaal beheer intensiveren (zoals het wetsvoorstel lijkt te beogen), dan zouden ze daar ook de ruimte voor moeten krijgen door toe te staan dat zij hun werkzaamheden op het gebied van het sociaal beheer ook mogen verrichten ten behoeve van huurders van woongelegenheden van derden, indien die derden dat wenselijk achten en daarmee instemmen. Wordt in dat kader een wijziging van het BTIV beoogt?

In het onderhavige wetsvoorstel wordt verder niet concreet iets geregeld op het gebied van de leefbaarheid. Wel wordt er in de toelichting op verschillende plaatsen op ingegaan. Er wordt onder meer aangegeven dat leefbaarheid een onderwerp is van het door de gemeenteraad vast te stellen volkshuisvestingsprogramma. De eisen aan het volkshuisvestingsprogramma zullen nog nader uitgewerkt worden in een Amvb (zoals hierboven reeds aangestipt). In de concept-Memorie van Toelichting wordt op pagina 19 aangegeven dat de gemeente een integraal beleid moet schetsen in haar volkshuisvestingsprogramma. Voor woningcorporaties geldt dat van hen een actieve betrokkenheid wordt gevraagd zowel bij de fysieke aanpak van kwetsbare gebieden als bij sociale maatregelen. Waar nodig zouden zij onder meer hun sociale inzet moeten intensiveren, samen met de partners in het sociale domein (getuige pagina 46).

Een probleem hierbij is dat dit vergt dat deze partijen (bijzondere) persoonsgegevens met elkaar mogen delen. En dat is thans nog niet voldoende goed geregeld, zoals ook onderkend is in de Nationale Prestatieafspraken (pagina 17):

*“Corporaties hebben bij de uitvoering van hun taken in het sociale domein in voorkomende gevallen een noodzaak om bijzondere persoonsgegevens te kunnen delen en te verwerken om hun huurders zo goed mogelijk te kunnen ondersteunen en woonoverlast te voorkomen. De Woningwet biedt hiertoe op dit moment onvoldoende grondslag. De minister voor VRO zal daarom een wetsvoorstel indienen die deze mogelijkheden voor corporaties verruimt, met inachtneming van het waarborgen van de privacy van huurders.”*

Dit is ook uitermate relevant in het kader van de Wmo. Zoals in de toelichting op het onderhavige wetsvoorstel benoemd wordt, zijn woningcorporaties belangrijke partners in de integrale ketenbenadering.<sup>1</sup> Wil van woningcorporaties een bijdrage worden gevraagd op het vlak van sociale

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2013/14, nr. 3, p. 41-42.



maatregelen, dan moeten zij ook over daarvoor relevante persoonsgegevens moeten kunnen beschikken, en deze moeten kunnen verwerken. Dit vergt:

1. Dat gemeenten (en mogelijk andere partijen in het sociale domein, maar daarin staat de gemeente centraal) persoonsgegevens kunnen en mogen delen met woningcorporaties, ook bijzondere persoonsgegevens die zien op iemands gezondheid of strafrechtelijke persoonsgegevens.
2. Dat woningcorporaties deze ontvangen (bijzondere) persoonsgegevens verder mogen verwerken.

Vanzelfsprekend kunnen aan de verstrekking en verdere verwerking van persoonsgegevens voorwaarden en beperkingen worden gesteld, onder meer in de sfeer van de doeleinden waarvoor verstrekking en verdere verwerking toegestaan is.

Van belang is dat op dit moment aanhangig is het wetsvoorstel Wet aanpak meervoudige problematiek sociaal domein.<sup>2</sup> Dat wetsvoorstel voorziet in een wettelijk kader met daarin de expliciete grondslag en waarborgen voor de gegevensverwerking die nodig zijn om tot een gecoördineerde aanpak en samenwerking te komen bij meervoudige problematiek in het sociaal domein. Ook de rol van woningcorporaties wordt daarin benoemd; woningcorporaties hebben in het domein wonen een brede rol bij de aanpak van meervoudige problematiek. Onduidelijk blijft echter hoe voorzien wordt in een houdbare juridische basis voor het verstrekken van relevante persoonsgegevens aan woningcorporaties, en het verder verwerken van die persoonsgegevens door woningcorporaties. Het blijft beperkt tot de aankondiging van een praktische handreiking en een zorgvuldig onderzoek<sup>3</sup>:

*“De Ministeries van VWS en BZK werken samen met Aedes, GGZ Nederland en andere betrokken partijen aan het opstellen van een praktische handreiking over de mogelijkheden voor gegevensuitwisseling. Daarnaast onderzoekt het Ministerie van BZK, met de nodige zorgvuldigheid en in overleg met Aedes en andere betrokken partijen, of het nodig en wenselijk is om de mogelijkheden voor corporaties hierin te verruimen.”*

Dit is onvoldoende, en in het licht van het onderhavige voorstel, dat vraagt om een grotere (sociale) bijdrage van woningcorporaties aan de leefbaarheid, is het wenselijk om het delen met, en verdere verwerking door, woningcorporaties van een afdoende wettelijke basis te voorzien. Dit wetsvoorstel, dat weliswaar niet zuiver op het delen van persoonsgegevens ziet, maar wel wijzigingen in de Woningwet én de Wmo bevat en mede ziet op leefbaarheid, zou daarvoor een voor de hand liggend middel zijn.

---

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2022/23, 36 295.

<sup>3</sup> Kamerstukken II, 2022/23, 36 295, nr. 3, p. 35/36 en 81.



### **Onduidelijkheid ten aanzien van de definitie van ‘sociale huur’**

In de concept-Memorie van Toelichting van het onderhavige wetsvoorstel wordt op pagina 20 aangegeven dat er in het Besluit kwaliteit leefomgeving een definitie komt van wat een sociale huurwoning is. Daarbij wordt – terecht – een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de woningen van toegelaten instellingen en anderzijds de woningen van andere verhuurders. Voor verhuurders die géén woningcorporaties zijn geldt er een minimumtermijn van 25 jaar, voor woningcorporaties is dat niet bepaald. Het zou naar onze mening wenselijk zijn als in de concept-Memorie van Toelichting explicieter duidelijk wordt gemaakt dat de termijn van 25 jaar niet van toepassing is op woningcorporaties en dat het voor woningcorporaties gewoon mogelijk blijft – binnen de kaders van de Woningwet – om woningen over en weer over te hevelen tussen de DAEB en niet-DAEB tak al naar gelang op enig moment wenselijk is. De kaders en beperkingen die de Woningwet voor woningcorporaties met zich meebrengt vormen op zichzelf een afdoende waarborg dat woningcorporaties hun middelen op de lange termijn bij voorrang inzetten ten behoeve van hun DAEB-activiteiten. Een beperking op het niveau van individuele woningen is daarbij onwenselijk.

### **Onduidelijkheid ten aanzien van het begrip “participatie” wordt nog niet weggenomen**

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt beoogd in de Omgevingswet een definitie op te nemen van het begrip “participatie”. Participatie wordt dan als volgt gedefinieerd:

*“het in een vroegtijdig stadium gelegenheid bieden aan burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen te worden betrokken bij de voorbereiding van besluitvorming over een project of activiteit.”*

In de concept-Memorie van toelichting van het wetsvoorstel wordt hier onder meer het volgende over opgenomen:

*“In de Omgevingswet is nu evenwel geen omschrijving opgenomen wat onder participatie wordt verstaan in de zin van eerdergenoemde bepalingen van deze wet. Wel is in de begrippenlijst van de memorie van toelichting bij de Omgevingswet een omschrijving van een participatieve aanpak opgenomen: het in een vroeg stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Hiermee worden bedoeld burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en (bestuurders van) overheden. Onduidelijkheid over wat in bedoelde gevallen onder participatie wordt verstaan kan verkeerde verwachtingen wekken en daardoor later in proces juist leiden tot (extra) bezwaar- en beroepsprocedures en daarmee ook tot langere doorlooptijden van woningbouwprojecten of andere maatschappelijk belangrijke projecten in de fysieke leefomgeving. De regering ziet mogelijkheden om door het opnemen van een omschrijving van participatie in de Omgevingswet onduidelijkheden hierover (deels) weg te nemen.” [onderstreping door VBTM Advocaten]*





De definitie van “participatie” zoals die nu in het wetsvoorstel is geformuleerd, komt dus overeen met de omschrijving van “participatie” zoals die in de Memorie van Toelichting behorende bij de Omgevingswet reeds is opgenomen. Naar onze mening wordt daarmee de onduidelijkheid over wat in bedoelde gevallen onder participatie wordt verstaan nog niet (deels) weggenomen. Het enige verschil is immers dat met het wetsvoorstel straks in de wet zelf moet worden gekeken in plaats van in de toelichting op de wet. In (de concept-Memorie van Toelichting bij) het onderhavige wetsvoorstel wordt in het geheel verder ook niet uitgelegd waarom het opnemen van een definitie van participatie in de Omgevingswet zelf nu voor onduidelijkheid over dit begrip wegneemt. Tegelijkertijd zijn er wel mogelijkheden om de onduidelijkheid van wat onder ‘participatie’ moet worden verstaan (deels) weg te nemen. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan het verplichten van decentrale overheden om in bepaalde mate participatiebeleid vast te stellen waarin e.e.a. nader wordt uitgewerkt en ‘participatie’ lokaal nader wordt ingevuld.

### **Versnellingen van juridische procedures met betrekking tot woningbouwprojecten**

Naar analogie van de Crisis- en herstelwet wordt in het voorliggende wetsvoorstel in de Omgevingswet een grondslag opgenomen om bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën van projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Voor deze categorieën projecten zouden dan de volgende procedurele versnellingen van toepassing zijn:

- De vervanging van het huidige beroep in twee instanties (bij de rechtbank en vervolgens bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) door beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor bepaalde woningbouwprojecten (waarbij gedacht wordt aan woningbouwprojecten van ‘een bepaalde omvang’, meer concreet de bouw van ten minste twaalf woningen in een aaneengesloten gebied);
- Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes maanden;
- Versnelde behandeling van het beroep (en dus toepassing gevend aan afdeling 8.2.3 van de Awb); en
- Geen indiening van beroepsgronden meer na afloop van de beroepstermijn.

Gelet op het grote woningtekort en de omstandigheid dat de bestaande woningvoorraad niet meer aansluit bij de woonbehoeften, is het naar onze mening inderdaad gerechtvaardigd om de (formele) versnelling van de bestuursrechtelijke procedures die we onder de Crisis- en herstelwet al kennen ook voort te zetten onder de Omgevingswet. Tegelijkertijd zien we nu al juist onder de Crisis- en herstelwet dat die beoogde versnelling in de praktijk vaker niet dan wel wordt bereikt. Bij zowel de rechtbank als de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het aantal aanhangige zaken enorm en bestaan er aanzienlijke personeelstekorten, met als gevolg dat ook zaken waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is zo een jaar tot anderhalf jaar kunnen duren. In onze praktijk zien wij dat het in de meeste zaken voor de bestuursrechter niet haalbaar is om binnen zes maanden een



uitspraak te doen. Met name de procedure in beroep bij de rechtbank kan lang kan duren. Het wegvallen van de beroepsfase bij de rechtbank zal dus een aanmerkelijke verbetering zijn in de proceduretijd. Daar staat echter tegenover dat daarmee de werkvoorraad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanzienlijk zal toenemen, met als consequentie dat daar de doorlooptijden nog verder oplopen. Het valt dus te betwijfelen of de voorgenumen wettelijke aanpassingen daadwerkelijk zullen leiden tot een versnelling van de bestuursrechtelijke procedures. Veel zal daarvoor afhangen van de (financiële) investeringen in de (personele) capaciteiten bij onder meer de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In ieder geval verdient het in onze ogen aanbeveling om bij de verdere behandeling van het voorgenumen wetsvoorstel (bijvoorbeeld in de Memorie van Toelichting) meer (concreet) uit te werken en toe te lichten hoe de voorgenumen wettelijke aanpassingen ook in de praktijk ten uitvoer kunnen worden gebracht en dus die procedurele versnelling ook in de praktijk gerealiseerd wordt.

### **Onduidelijkheid ten aanzien van de voorgestelde verplichte urgentieregeling**

Het voorliggende wetsvoorstel houdt een verplichting in voor gemeenten om een urgentieregeling vast te stellen, op te nemen in een huisvestingsverordening. Daarbij wordt een groot aantal urgentiecategorieën verplicht; meer dan thans verplicht is indien gemeenten ervoor kiezen een urgentieregeling vast te stellen. In dat kader rijst de vraag in hoeverre de voorgestelde verplichte urgentieregeling wel voldoet aan de eisen van noodzakelijkheid en proportionaliteit.

De Huisvestingswet 2014 neemt de vrijheid van vestiging als uitgangspunt.<sup>4</sup> Dit recht wordt beschermd in artikel 2 van het Vierde Protocol EVRM en artikel 12 IVBPR. Dat wordt in paragraaf 4.4 van het onderhavige wetsvoorstel onder ogen gezien. De noodzakelijkheid en proportionaliteit van de grote uitbreiding van verplichte urgentiecategorieën is echter onvoldoende onderbouwd. Hierbij wijzen wij op een aantal punten:

- Thans zijn er slechts 2 verplichte urgentiecategorieën opgenomen in artikel 12 lid 3 Huisvestingswet 2014: personen die uitstromen uit een 'blijf-van-mijn-lijf-huis', en personen die mantelzorg verlenen of ontvangen. Aan deze twee urgentiecategorieën worden 7 nieuwe verplichte categorieën toegevoegd, waarmee het aantal personen dat sowieso in aanmerking moet kunnen komen voor een urgentie zal toenemen.
- Hierbij moet bedacht worden dat in de praktijk, naast de bestaande en nieuw in te voeren verplichte categorieën, ook voor andere categorieën urgentieregelingen bestaan. Uit de door RIGO uitgevoerde evaluatie van de Huisvestingswet 2014<sup>5</sup> blijkt bijvoorbeeld dat in 92% van alle urgentieregelingen de categorie 'stadsvernieuwingsurgentie' voorkomt, en in 91% van de urgentieregelingen de categorie 'statushouders'. Dit is ook logisch, want voor een huuropzegging op grond van renovatie is vereist dat moet blijken dat de huurder passende

<sup>4</sup> Zie onder meer Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p.5.

<sup>5</sup> Evaluatie Huisvestingswet 2014, Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid, RIGO 12 mei 2020.



vervangende huisvesting kan verkrijgen<sup>6</sup>, terwijl het al dan niet benoemen van statushouders als urgentie categorie niets verandert aan de taakstelling statushouders te huisvesten.<sup>7</sup>

- Hierbij komt dat in het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014<sup>8</sup>, thans nog aanhangig, de mogelijkheden voor lokale bindingseisen verruimd worden. Thans biedt artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om 50% van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang te verhuren aan woningzoekenden met een regionale binding, en weer 50% daarvan (dus 25% van het totaal) aan woningzoekenden met een lokale binding. In het voornoemde wetsvoorstel worden deze tweede beperking losgelaten: het staat de gemeenteraad vrij om in de verordening op te nemen dat tot 50% van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang moeten worden verhuurd aan woningzoekenden met een lokale binding. Dit sluit woningzoekenden zonder die binding effectief uit.
- Lokale bindingseisen en urgentieregelingen bestaan in principe naast elkaar. In het thans aanhangige wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet naar aanleiding van de evaluatie, wordt wel in een nieuw artikel 14, lid 5, van de Huisvestingswet 2014 duidelijk gemaakt dat bij samenloop van deze regelingen, de urgent woningzoekenden ook meetellen voor het maximale percentage voor lokaal gebonden woningzoekenden. Bijvoorbeeld als voor één van de urgentie categorieën lokale of regionale binding vereist is. In de toelichting op het onderhavige voorstel (p. 39), is evenwel aangegeven dat (lokale) bindingseisen voor bepaalde urgentie categorieën niet gesteld mogen worden. Daar is in ieder geval geen sprake van samenloop tussen bindingseisen en de urgentieregeling.
- Dit alles maakt dat het voor woningzoekenden zonder urgentie of (lokale) binding praktisch onmogelijk kan blijken om een woning te huren in de aangewezen categorieën. Ter illustratie wordt gewezen op recente berichten uit Amsterdam waaruit volgt dat van de 7.345 woningen die in 2021 via WoningNet verhuurd werden, slechts 23 woningen verhuurd werden aan een woningzoekende zonder voorrang of urgentie, gewoon op basis van inschrijfduur.<sup>9</sup>
- Wat naar onze mening wel een positieve bijdrage kan leveren is de verplichting om afspraken te maken over een evenredige regionale verdeling van urgent woningzoekenden (het voorgestelde artikel 6, lid 5, Huisvestingswet 2014).

### **In aansluiting op de urgentieregeling: onduidelijk of het aangaan van tijdelijke huurcontracten met doelgroepen mogelijk blijft**

In het wetsvoorstel wordt verder niet duidelijk of het geven van tijdelijke huurcontracten voor bijzondere doelgroepen mogelijk blijft voor woningcorporaties. Op grond van artikel 7:271, lid 1, van

<sup>6</sup> Artikel 7:274 lid 1 sub c BW.

<sup>7</sup> Artikelen 28-30 Huisvestingswet 2014.

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2021/22, 36 190.

<sup>9</sup> <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/313984/sociale-huurwoning-zonder-urgentie-of-voorrang-vrijwel-onmogelijk-in-amsterdam>



het BW is het thans voor verhuurders mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten voor de duur van maximaal 2 jaar (zelfstandige woonruimte) respectievelijk 5 jaar (onzelfstandige woonruimte) te sluiten. Voor woningcorporaties is deze mogelijkheid ingeperkt op grond van artikel 47a van de Woningwet: zij mogen waar het gaat om zelfstandige woonruimte die als DAEB-woonruimte verhuurd wordt, slechts tijdelijke huurovereenkomsten sluiten met de doelgroepen die daarvoor door de minister aangewezen worden. Deze doelgroepen zijn opgenomen in artikel 22a van de RTIV.

In dit kader is vooral van belang dat in die opsomming van categorieën waarvoor tijdelijk verhuur mogelijk is, de volgende twee doelgroepen benoemd zijn:

*“c. huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte;*

*d. huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wordt afgesloten”*

Het gaat hier om doelgroepen die in belangrijke mate overlap vertonen met de voorgestelde verplichte urgentiecategorieën in het wetsvoorstel. Uit de toelichting op artikel 22a van de RTIV<sup>10</sup> volgt dat met de onder c. bedoelde doelgroep vooral gedacht is aan personen die uitstromen en eerst nog tijdelijk gehuisvest worden alvorens een definitieve woning toegewezen te krijgen. Het streven is deze personen zo snel mogelijk weer zelfstandig te laten wonen. Door het mogelijk te maken deze personen tussentijds tijdelijk in een woning te huisvesten komen opvangplaatsen vrij die nodig zijn voor nieuwe instroom. Er is geen reden om aan te nemen dat er nu niet langer een behoefte zou bestaan aan urgente tijdelijke huisvesting.

Daarbij komt dat het bij uitstroom uit de zorg (beschermd wonen, GGZ, jeugdzorg) veelal gaat om woningzoekenden die (nog) niet direct in staat zijn om zelfstandig te wonen. Het is wenselijk en thans gebruikelijk dat woningcorporaties met deze doelgroep een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding sluiten. Het is wenselijk dat deze mogelijkheid behouden blijft. Juist omdat het voorafgaand aan het sluiten van een dergelijke huurovereenkomst met begeleiding niet zeker is of het de huurder gaat lukken om zelfstandig te wonen, is de tijdelijke aard van de huurovereenkomst, en daarmee de mogelijkheid om deze te beëindigen wanneer blijkt dat de huurder ondanks de begeleiding niet in staat is om zelfstandig te wonen, essentieel voor het draagvlak van het huisvesten van deze categorie woningzoekenden. Dit hangt ook samen met de taak die woningcorporaties hebben op het vlak van de leefbaarheid (artikel 45, lid 2, sub c, van de Woningwet jo. artikel 51 van het BTIV).

---

<sup>10</sup> Stc. 2016, 34046.



Thans is in de Kamer aanhangig het initiatiefwetsvoorstel Wet vaste huurcontracten.<sup>11</sup> Dat wetsvoorstel voorziet in het volledig terugdraaien van de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten te sluiten (ingevoerd met de Wet doorstroming huurmarkt). Het zou onwenselijk zijn als de beperkte mogelijkheid die woningcorporaties thans hebben om in maatschappelijk wenselijke situaties tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, daarmee ook zou verdwijnen. Dat is des te onwenselijker in het licht van het onderhavige voorstel, wat ertoe zou leiden dat een nog grotere groep kwetsbare woningzoekenden met voorrang de aangewezen categorieën goedkope woonruimte kan huren. Die aangewezen categorieën goedkope woonruimte zullen in de praktijk veelal woningen van woningcorporaties zijn.

### **Verplichte urgentieregeling: last niet alleen bij woningcorporaties**

In dit kader willen wij er wel op wijzen dat het wenselijk zou zijn om in de Memorie van Toelichting van het onderhavige wetsvoorstel te benadrukken dat gemeenteraden bij het aanwijzen van de categorieën woonruimte waarop de urgentieregeling van toepassing is, niet uitsluitend woningen van woningcorporaties aanwijzen. Zoals in het voorgestelde artikel 6, lid 5, van de Huisvestingswet 2014 een evenredige verdeling van urgent woningzoekenden over de gemeenten in de woningmarktregio tot uitgangspunt wordt genomen om de lasten te verdelen, is het ook onwenselijk om alle lasten van het huisvesten van urgent woningzoekenden enkel bij woningcorporaties te leggen. Hierover kunnen twee afzonderlijke opmerkingen gemaakt worden:

1. Het onderhavige wetsvoorstel beperkt de verplichte urgentieregeling in het voorgestelde artikel 12, lid 1, van de Huisvestingswet 2014 tot de aangewezen categorieën goedkope woonruimte. Allicht zullen veel van de verplichte urgentie categorieën aangewezen zijn op betaalbare woonruimte, maar het wetsvoorstel maakt niet duidelijk waarom deze regeling uitsluitend op goedkope woonruimte van toepassing is, in acht genomen dat deze beperkingen tot goedkope voor verhuur bestemde woonruimte elders in de Huisvestingswet 2014 niet (meer) voorkomt.<sup>12</sup>
2. Als er een reden zou zijn om de urgentieregeling principieel te beperken tot goedkope woningen, ligt het voor de hand om dan aansluiting te zoeken bij de definitie van 'sociale huurwoning' op te nemen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze definitie ziet, in afzonderlijke categorieën, zowel op woningen van woningcorporaties als van andere verhuurders.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande, bevat naar onze mening het wetsvoorstel en de daarbij behorende Memorie van Toelichting op tal van punten nog de nodige onduidelijkheden die bij de verdere behandeling van

---

<sup>11</sup> Kamerstukken II, 2021/22, 36 195.

<sup>12</sup> Verwijzingen naar 'goedkope' woonruimte komen thans slechts voor waar het gaat om goedkope en middeldure koopwoningen.



het wetsvoorstel in onze ogen – juist omwille van de praktijk – wel weggenomen moeten worden. VBTM Advocaten is vanzelfsprekend bereid om een nadere toelichting op het voorgaande te geven en verder mee te denken over concrete verbeterlagen van het wetsvoorstel.

Hoogachtend,

P.A. Kok

J.H.S. van Doesburg

R.M. Goeman

R.D. van Oevelen