

Reactie op wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Ambtelijke reactie werkgroep Wonen regio Stedendriehoek, 30 maart 2023

Hierbij ontvangt u namens de ambtelijke werkgroep wonen van de Regio Stedendriehoek de reactie op het [wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting](#). De Regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer.

De gemeenten Apeldoorn en Deventer dienen ook een bestuurlijk reactie in via de G40.

Voorafgaand willen we benadrukken dat we als regionale gemeenten graag aan de slag willen om samen met corporaties, bouwers, provincie en Rijk de woningbouwopgave aan te pakken. Betaalbaarheid heeft de grootste prioriteit, en is tegelijkertijd de grootste uitdaging. Positief is dat er regie wordt gepakt voor heel Nederland. Dan weten ontwikkelende partijen dat ze overal aan hetzelfde moeten voldoen. Dit helpt in onderhandelingen. We houden echter nog wel zorgen over de stikstofruimte, financiële haalbaarheid en de uitvoeringscapaciteit.

Inhoud

| | |
|--|---|
| 1. Boordeling vanuit vier invalshoeken | 1 |
| 2. Provinciale benadering zorgt voor knelpunten in de Regio Stedendriehoek | 2 |
| 3. Artikel II Huisvestingswet | 2 |
| 4. Artikel III Omgevingswet | 3 |
| 5. Artikel IV Wet maatschappelijke ondersteuning..... | 3 |
| 6. Artikel V Woningwet | 3 |
| 7. Gegevenslevering en monitoring | 4 |
| 8. Problemen die de Wvrv niet oplost | 4 |

1. Boordeling vanuit vier invalshoeken

We hebben het wetsvoorstel vanuit vier invalshoeken beoordeeld.

1. Efficiënt: Wat betekent de invoering van de Wvrv voor de gemeenten? Is de wet helpend of remmend op de realisatie van het woningbouwprogramma? Is het uitvoerbaar voor gemeenten of haalt het teveel overhoop?
2. Effectief: Helpt de Wvrv om de **gemeentelijke en regionale** doelen te bereiken?
 - a. Is er ruimte voor lokaal maatwerk qua aantal woningen, betaalbaarheid en verdeling van de aandachtsgroepen?
 - b. Zorgt het voor versnelling? Ondersteunt het de samenwerking met woningcorporaties en ontwikkelaars en doet het recht aan participatie?
3. Robuust: De wet heeft grote impact. Is dit houdbaar als de politieke of economische omstandigheden wijzigen?
4. Spanning tussen de top-down benadering en de ruimte voor lokale democratie. Dit is overigens nog niet goed in te schatten.

2. Provinciale benadering zorgt voor knelpunten in de Regio Stedendriehoek

De Regio Stedendriehoek bestaat uit 7 Gelderse gemeenten en 1 Overijsselse gemeente (Deventer). De aanpak via het 'Huis van Thorbecke' (rijk – provincie – gemeenten in regioverband) is daarmee in onze regio niet werkbaar en niet effectief.

Binnen deze regio zijn er twee woningcorporaties die in beide provincies werkzaam zijn (Woonbedrijf leder1 en Viverion). Viverion is bezig met een ontheffingsaanvraag bij de Autoriteit Woningcorporaties om te mogen investeren in Lochem. Het mag niet zo zijn dat deze ontheffing wordt 'ingeaald' door de Wvrv. Ook Woonbedrijf leder1 moet kunnen blijven investeren in haar hele werkgebied.



- Het dringend beroep is om de woningmarktregio's niet overhoop te halen. Uitgangspunt moet zijn dat (lokaal verankerde) woningcorporaties in de gemeente moeten kunnen investeren. Zo kunnen we de goede lokale samenwerking voortzetten en aan de opgaven werken.

3. Artikel II Huisvestingswet

Hierna artikelsgewijs onze opmerkingen op de 'Geconsolideerde versie van het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (consultatieversie 16/02/2023)'.

- Artikel 3 lid 3 en 6: Woningmarktregio. Zie hierboven bij punt 2. Onze regio bestaat uit gemeenten in de provincies Gelderland en Overijssel. Er zijn ook drie verschillende woonruimteverdeelsystemen. Voorkomen dat er uitvoeringsproblemen ontstaan door de invoering van de Wvrv.
- Artikel 6 lid 5: Afstemming tussen gemeenten. In de regio Stedendriehoek hebben alleen Epe en Heerde een huisvestingsverordening voor de woonruimteverdeling (samen met Hattem). Mochten de andere gemeenten ook een huisvestingsverordening nodig achten, dan is dus overleg nodig met gemeenten in twee woningmarktregio's.
- Artikel 12 lid 1: Verplichte huisvestingsverordening voor een urgentieregeling. We achten het onwenselijk dat elke gemeente een eigen urgentieregeling opstelt.
 - Voorstel is het huidige systeem te handhaven (corporaties hanteren een eigen regionale afgestemde urgentieregeling).
- Artikel 12 lid 3: Urgente doelgroepen.
 - Voorstel is om de statushouders toe te voegen aan de urgente doelgroepen. Dit is logisch vanwege de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
 - De uitstromers uit detentie niet benoemen als wettelijke urgentiecategorie. Iemand die uit detentie terugkeert en dakloos wordt, kan ook via de toegang tot MO voor een urgentie in aanmerking komen. De termijn van 3 maanden vinden we overigens te kort.
- Het risico van de 'fair share' van aandachtsgroepen en urgenten is dat het een 'boekhoudkundig' systeem wordt. We pleiten ervoor om de belangen van de betrokkenen, inclusief de eventuele kinderen centraal te stellen. Het gaat niet alleen om een woning, maar ook om de aanwezigheid van een netwerk (familie, vrienden), de aanwezigheid van voorzieningen en werk.

4. Artikel III Omgevingswet

- Artikel 2.18 lid 4: Gebiedsgerichte coördinatie. Ook hier geldt: een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in regionaal verband gaat bij ons over twee provincies heen. Zie hiervoor.
- Artikel 2.33 lid 2e en artikel 2.34, lid 2f: Instructie van provincie/rijk aan het college over volkshuisvestingsprogramma. Dit is een onzeker punt. Hoe gaat dit in de praktijk werken? De woningbouwrealisatie is van veel factoren afhankelijk. Zo kan een gegeven instructie door externe factoren niet uitvoerbaar zijn.
- Artikel 3.6: gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Het lijkt dat de kaderstellende rol van de gemeenteraad wordt ingeperkt op hoofdlijnen in de omgevingsvisie. Het college wordt verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit doet geen recht aan de lokale democratie. Het lokale volkshuisvestingsprogramma gaat bovendien verder dan woningbouw, gaat ook over de bestaande woningvoorraad, wonen en zorg en leefbaarheid in buurten. Hier ligt volgens ons geen taak bij de provincie, maar bij de gemeenteraden. We zijn er voorstander van om de woonvisie in de Woningwet te laten.
- Artikel 3.8 en 3.9: provinciaal volkshuisvestingsprogramma en nationaal volkshuisvestingsprogramma. We gaan ervan uit dat dit de gemaakte afspraken in de regionale woondeals leidend zijn.
- Artikel 16.87a: procedurele versnellingen bij bepaalde categorieën projecten. Dit is een belangrijke wetswijziging die we nog niet kunnen overzien.
- Artikel 1.7: de doelgroepenverordening bestaat straks niet meer onder Omgevingswet.

5. Artikel IV Wet maatschappelijke ondersteuning

- 2.2.1 Bij het WMO-beleidsplan de aandachtsgroepen betrekken. Dit is een gewenste koppeling tussen volkshuisvesting en sociaal domein.
- 2.5.5 Aanleveren van data door zorgkantoren, zorgaanbieders en jeugdhulp. Goed dat dit hierin wordt geregeld. Zeer gewenst.
- 5.4.2: Regionale afstemming: aandachtspunt is dat de zorg vaak in anders samengestelde regio's samenwerkt dan de woningmarktregio.

6. Artikel V Woningwet

- Art 1: woonvisie onder de Woningwet wordt vervangen door gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet. Onze conclusie is dat volkshuisvesting daarmee vooral een ruimtelijke aangelegenheid wordt. Volkshuisvesting gaat verder dan nieuwbouw. We zijn van mening dat het brede werkgebied volkshuisvesting onder de Woningwet moet blijven vallen (inclusief de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, wonen en zorg en de samenwerking). Een alternatief is dat het volkshuisvestingsprogramma wordt vervangen door woningbouwprogramma.
- Art. 41b: Woningmarktregio. Zie opmerkingen hiervoor over de Regio Stedendriehoek en Viverion en Woonbedrijf Ieder1 die werkzaam zijn in twee provincies. Voorstel is om de regio's niet overhoop te halen. Uitgangspunt moet zijn dat corporaties in hun huidige werkgebied blijven werken; hier zijn ze lokaal verankerd en met hen is goede samenwerking om in de huisvestingsopgaven te voorzien.
- Art. 42: vervallen lid 1. Zie derde bullet bij Omgevingswet. De gemeenteraad stelt nu de woonvisie vast. Straks alleen op hoofdlijnen de omgevingsvisie. College wordt verantwoordelijk voor volkshuisvestingsprogramma. Dit doet geen recht aan de lokale democratie.
- Art. 44 lid 2: Zorgpartijen betrekken bij proces prestatieafspraken. Dit doet een flink tijdsbeslag op deze zorgpartijen. Risico dat dit niet lukt.

Art. 44bis: Geschillenregeling. Het is logischer om dit te laten verlopen via de Autoriteit Woningmarkt (Aw). De Aw heeft kennis van de corporatiesector en houdt toezicht op het functioneren van de woningcorporaties.

7. Gegevenslevering en monitoring

In de memorie van toelichting is een lijst met monitoringsgegevens opgenomen. Dringend beroep is om het werkbaar te houden. We willen vooral bezig zijn met woningbouw. De monitoring is dienstbaar, maar moet zo effectief en arbeidsextensief georganiseerd worden. Knelpunt is dat niet altijd alle data beschikbaar is. Ook de AVG zorgt hierin voor beperkingen.

8. Problemen die de Wvrv niet oplost

Meer regie betekent nog niet dat plannen sneller van de grond komen. Het Wvrv gaat wat ons betreft nog onvoldoende in op:

- Financiële haalbaarheid. Als ontwikkelaars minder rendement behalen zal de realisatie van projecten onder druk komen te staan.
- Gemeenten hebben onvoldoende middelen voor grondverwerving.
- Bij kleine woningbouwplannen is er nauwelijks ondersteuning vanuit het Rijk.
- Uitvoeringscapaciteit. Er komen nu heel veel mogelijke instrumenten voor gemeenten en een groot aantal wetswijzigingen die geïmplementeerd moeten worden. Hiervoor ontbreekt ambtelijke capaciteit. Als daar geen aanvullende middelen voor beschikbaar komen, dan heeft dit mogelijk een negatief effect op de capaciteit die beschikbaar is om de bouwopgave te realiseren.