

Datum

2 november 2022

Onderwerp

VNG reactie wetsvoorstel wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

Binnenkort start u met de behandeling van wetsvoorstel wijziging van de Huisvestingswet 2014 ([TK 36190](#)). U heeft tot uiterlijk woensdag 16 november 2022 gelegenheid uw reactie te geven op de inbreng voor het verslag.

De VNG heeft met belangstelling kennis genomen van dit wetsvoorstel. Het voorstel bevat veel goede elementen die gemeenten kunnen helpen bij het reguleren van de woningvoorraad.

Goedkope koop (weer) in de huisvestingsverordening

Een van de meest in het oog springende voorstellen is om koopwoningen tot aan de NHG-grens onder de werking van de huisvestingsverordening te laten vallen. Deze mogelijkheid is een aantal jaren geleden geschrapt uit de wet, maar wordt nu opnieuw geïntroduceerd. Wij zijn hier een groot voorstander van.

[Uit een analyse van het Kadaster](#) blijkt dat vooral gemeenten rondom de grote steden en gemeenten in het landelijk gebied hier van kunnen profiteren.

Met deze maatregel wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeenten de toegang tot de koopwoningmarkt wat kunnen sturen, om zo mogelijk te maken dat inwoners uit de eigen gemeente meer kans maken op de aankoop van een woning. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Zo kunnen ook woningzoekenden met een wat smallere beurs een kans maken op een woning, krijgen starters een eerlijkere kans en kunnen bijvoorbeeld mantelzorgers wat makkelijker in de eigen gemeente een woning kopen. Tot slot kan het voor de gemeente een extra prikkel zijn om extra in te zetten op nieuwbouw.

Het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde woonruimte is van toepassing op koopwoningen met een koopprijs tot aan de NHG-grens. Deze *one size fits all* benadering doet echter geen recht aan de verscheidenheid van de Nederlandse woningmarkt. In sommige regio's is die NHG-grens hoog, in een aantal regio's is daar nauwelijks een koopwoning voor te krijgen.

- Wij pleiten daarom voor meer regionaal maatwerk. Het zo mogelijk moeten zijn om binnen een bepaalde bandbreedte op regionaal niveau een koopprijs vast te stellen.

Maatschappelijke of economische binding; het percentage

Gemeenten kunnen met deze wetswijziging tot 50% van de woningtoewijzingen toekennen op basis van het criterium sociaal of economische binding. Het gaat hier expliciet om mensen die op basis

van familiebanden of langdurig engagement in onder meer vrijwilligersorganisaties een expliciete bijdrage leveren aan lokale gemeenschap. Het gaat om starters die geruime tijd in de gemeente woonachtig zijn en een zelfstandige woonruimte zoeken; ouderen met een maatschappelijke binding die willen verhuizen naar een ouderenwoning; personen met een belang voor de plaatselijke samenleving zoals mensen die werkzaam zijn bij politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en daarvoor in de directe omgeving van hun werk moeten wonen.

- Een percentage van 50% is redelijk omdat daarmee ook wordt geborgd dat woningzoekenden zonder een economische of sociale binding nog steeds een reële huisvestingsmogelijkheid hebben.

Urgentiecategorieën meetellen voor lokale binding

Nieuw in dit wetsvoorstel is dat in artikel 14 wordt geregeld dat urgentiecategorieën waar een bindingscriterium voor geldt, meegeteld moeten worden binnen de limiet voor voorrang op grond van lokale binding. En daar ontstaat een probleem.

Gemeenten staan aan de lat om diverse aandachtsgroepen te huisvesten; doorgaans op basis van een urgentie. Als gemeenten deze aandachtsgroepen huisvesten, zal elke gemeente in principe alleen de eigen inwoners onder de aandachtsgroep willen huisvesten. Gemeenten huisvesten deze mensen uit de aandachtsgroepen met urgentie, 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. Onder de huidige regelgeving is het zo dat gemeenten 'urgenten' die een binding hebben met de eigen gemeente en worden gehuisvest niet meetellen voor het percentage lokale binding. Met BZK is ook overeenstemming over deze werkwijze.

In dit wetsvoorstel moeten nu urgenten dus wél worden meegeteld voor het percentage van 50%. Door deze twee van elkaar verschillende categorieën (urgenten en woningzoekenden met een lokale binding) bij elkaar te nemen, komt het voorgestelde percentage van 50% fors onder druk te staan. Het kan naar verwachting niet meer gebruikt worden waar het eigenlijk voor bedoeld is: mensen met een lokale binding uit de eigen gemeente een kans geven om een woning te kopen. Immers, de kans is reëel dat (een flink deel van) de 50% opgaat aan het huisvesten van mensen met een urgentie, zeker in centrumgemeenten. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Dit element uit het wetsvoorstel beperkt gemeenten dus sterk in het goed uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen.

- Wij pleiten er daarom voor om urgenties buiten de limiet voor lokale binding te houden. Artikel 14 gaat 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. Die twee moeten niet op één hoop worden geveegd.

Het onderbouwen van schaarste

Gemeenten die een huisvestingsverordening willen vaststellen voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste of in verband met het behoud van de leefbaarheid moeten dit onderbouwen. Als de gemeente een verordening voorlegt aan de raad wordt die onderbouwing ook toegevoegd, dat is logisch. Maar, de onderbouwing van de schaarste

nu ook koppelen aan een woonvisie -zoals in dit wetsvoorstel wordt gedaan- voegt niets toe. Dit vinden wij een overbodige eis.

- Geef gemeenten meer handvatten om de schaarste te kunnen aantonen. Uit de gemeentelijke praktijk blijkt dat het voor gemeenten lastig blijft om op een juridisch houdbare manier de onderbouwing dat er sprake is van schaarste in een procedure overeind te houden.
- Nog beter zou het daarom zijn om 'schaarste' als criterium om een verordening vast te stellen, gewoon te schrappen en gemeenten zonder deze eis de mogelijkheid te geven om een verordening vast te stellen.

Ditzelfde geldt voor de eis in dit wetsvoorstel om eerst advies te vragen aan de provincie. Wij zijn er geen voorstander van om de provincie hier een extra adviserende rol te geven. Via het RO-instrumentarium en het toezicht op de taakstelling voor huisvesting van statushouders heeft de provincie een wettelijke positie om het overleg aan te gaan met de gemeenten.

Woonruimteverdeling is echter is een zaak voor de gemeenten.

- Een wettelijke plicht om een advies aan te vragen bij de provincie levert alleen administratieve rompslomp op en werkt vertragend.

De urgentieregeling

De voorgeschreven regelgeving voor gemeenten die een Huisvestingsverordening in het leven roepen voor enkel een urgentievergunning is niet erg efficiënt. Dat heeft bureau RIGO ook vastgesteld bij de evaluatie van de Huisvestingswet. Nu moet elke woningzoekende zélf een huisvestingsvergunning aanvragen.

- Gemeenten willen dat in dit wetsvoorstel de mogelijkheid wordt opgenomen om op een eenvoudigere manier een huisvestingsvergunning te verstrekken aan bijvoorbeeld statushouders en urgent woningzoekenden.

We hopen dat u onze punten kunt meenemen in uw inbreng.