



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

POSITION PAPER

# Woonruimtebemiddeling: samen leven met minder regels

VNG-INZET VOOR DE NIEUWE HUISVESTINGSWET



## Inleiding

In delen van het land is nog steeds sprake van knelpunten op de woningmarkt, met gevolgen voor de verdeling van schaarse woonruimte onder de zwakke groepen in onze samenleving. In de Randstad ligt de oorzaak van de knelpunten in het nog steeds groeiende inwonersaantal. In de perifere gebieden ligt de oorzaak meer in de beperkte bouw mogelijkheden en een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. Daar waar de knelpunten het grootst zijn blijkt overheidsingrijpen nog steeds nodig en hebben gemeenten behoefte aan een eenvoudig en flexibel instrumentarium om te kunnen sturen op de woonruimteverdeling. De VNG is dan ook positief over het voornemen van het kabinet om de Huisvestingswet grondig te herzien.

Het aan u voorgelegde wetsvoorstel biedt gemeenten kansen om in te spelen op de lokale situatie van de woningmarkt. Uitgangspunt blijft de vrijheid van vestiging. Door de versterking van de democratische legitimatie van de sturing zal dit in de toekomst ook beter gewaarborgd blijven. Ook is de VNG positief over de uitwerking van het advies van de commissie Oosting in het wetsvoorstel en het daarmee verdwijnen van het tweedelijns toezicht door het Rijk. Volgens het wetsvoorstel kunnen gemeenten in de toekomst zelf de prijsgrenzen vaststellen en mogen zij ook sturen op leefbaarheidproblemen. Daarnaast creëert het wetsvoorstel duidelijkheid over regels omtrent kaveluitgifte en de procesvereisten voor het opstellen van een Huisvestingsverordening. Ook onderschrijft de VNG de koppeling van de Huisvestingswet aan het provinciale en rijksbrede ruimtelijke beleid.

### Casus

Om het standpunt van de VNG te illustreren, willen wij u graag het volgende fictieve, maar zeker niet ondenkbeeldige voorbeeld van een gemeente voorleggen:

De gemeente XX ziet kans om in een kern (of wijk) in samenwerking met de corporatie 7 woningen geschikt voor ouderen te realiseren. De gemeente weet dat een aantal ouderen, woonachtig in de kern of wijk behoefte hebben aan geschikte woningen omdat zij op dit moment niet passend wonen. Deze ouderen zijn echter alleen bereid om te verhuizen als zij binnen een kern kunnen blijven wonen, omdat zij daar onder andere hun sociale netwerk hebben. Als de huishoudens verhuizen zullen zij eengezinswoningen achterlaten waar in de hele regio veel vraag naar is. De gemeente is niet gelegen in een gebied waar zij op basis van het wetsvoorstel maatschappelijke of economische bindingseisen mogen stellen. De gemeente wil echter wel graag in dit soort specifieke gevallen voorrang gegeven aan inwoners van een bepaalde kern. De gemeente heeft binnen de regio overeenstemming bereikt, omdat de vrijkomende woning aan de hele regio ten goede komen.

Dit voorbeeld (trouwens vaak aangegeven door gemeenten) illustreert dat er behoefte is aan een flexibele inzet van de woonruimtebemiddeling. Gemeenten willen wooncarrière mogelijk maken en incidenteel inwoners voorrang geven in de bemiddeling van specifieke projecten. Hierdoor brengen zij doorstroming op gang die anders niet tot stand zou komen. Ouderen blijven liever in een ongeschikte woning zitten, dan dat zij naar een andere gemeente, kern of wijk verhuizen.

Op een aantal punten zien wij nog verbetermogelijkheden in de wet.

1. Heldere aansluiting bij de systematiek van woonvisie en prestatieafspraken
2. Verantwoorde flexibiliteit in gemeentelijke en regionale regels
3. Ruimte voor lokaal maatwerk
4. Geen doelgroepen in de Huisvestingswet, maar lokaal maatwerk door gemeenten en corporaties
5. Goede afstemming tussen Huisvestingswet en Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

## 1. Woonvisie en prestatieafspraken vormen het algemene kader voor VNG

Voor de VNG is de sturingsfilosofie van Minister van der Laan (visie in zijn brief van juni 2009) leidend.

Volgens de VNG is de gemeentelijke woonvisie de basis voor de onderbouwing van de sturing op de woonruimteverdeling. Een verankering van de woonvisie in de Huisvestingswet geeft de visie meer status en is afdwingbaar als onderbouwing. Prestatieafspraken die uit de woonvisie voortkomen, vormen het basisdocument in de omgang tussen gemeenten en corporaties. Doordat de prestatieafspraken door de gemeenteraad worden bekrachtigd, hebben zij een democratische legitimatie. In het wetsvoorstel komen de overeenkomsten over woonruimteverdeling met corporaties te vervallen. Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties zijn daarmee echter niet uit de wereld en juist van groot belang. Volgens de VNG is in het wetsvoorstel echter nog onvoldoende afgebakend waarover gemeenten nog afspraken mogen maken met corporaties. Mogen gemeenten en corporaties bijvoorbeeld afspreken dat corporaties specifiek voor starters bouwen en impliciet er ook voor zorgen dat zij daar komen te wonen? De VNG vraagt helderheid over mogelijke beperkingen voor het maken van afspraken met corporaties. Voor de VNG zijn prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties een waardevolle en flexibele mogelijkheid om invulling te geven aan lokale of regionale Huisvestingsverordeningen.

Gemeenten willen graag afspraken blijven maken over de huisvesting van doelgroepen die zij in hun woonvisie hebben benoemd zonder dat zij een Huisvestingsverordening moeten opstellen en actief sturen op de woonruimteverdeling. Wij vragen u om de gemeentelijke woonvisie in de Huisvestingswet te verankeren.

## 2. Verantwoorde flexibiliteit in gemeentelijke en regionale regels

De minister voor WWI kiest in het wetsvoorstel nadrukkelijk voor de tijdelijkheid van de Huisvestingsverordening. Om de bestuurlijke lasten voor gemeenten te beperken en de transparantie richting de burgers te vergroten is daadkracht en een ruime mate aan flexibiliteit nodig. Het wetsvoorstel vraagt bijvoorbeeld van gemeenten 1x per 4 jaar complexen en straten aan te wijzen waar extra regels ter bevordering van de leefbaarheid gelden. Dat is erg gedetailleerd. Om te voorkomen dat ook de nieuwe wet complex, star en onduidelijk wordt, moet er geen ruimte zijn voor 'grijze gebieden'. De VNG vraagt dan ook om een flexibele toepassing. Uiteraard moet de democratische legitimiteit van de sturing gewaarborgd zijn. Wij pleiten voor een heldere verantwoording achteraf aan de Gemeenteraad.

De verordening moet de basis vormen voor goede lokale afspraken tussen gemeenten en corporaties (de uitvoerders van het beleid). In de verordening moeten dan ook de basisregels en randvoorwaarden worden opgenomen. De uitwerking en uitvoering daarvan kan aan B&W en de corporaties worden overgelaten. De verantwoording geschiedt achteraf. Als nieuwe regels toch in de verordening moeten worden opgenomen, moet dat via een verkorte/snelle procedure kunnen.

Wij vragen u om boven geschetste flexibiliteit in de nieuwe Huisvestingswet op te nemen. Dit kan door een ruimere uitvoeringsbevoegdheid van het college en verantwoording achteraf en korte procedures bij het aanpassen van de gemeentelijke en regionale verordening.

### 3. Ruimte voor lokaal maatwerk: de mens centraal

Wonen gaat over mensen. Ook bij passend huisvesten moet de mens centraal worden gesteld. Een woningzoekende moet als klant worden gezien en zo goed en passend mogelijk bediend worden.

De mens centraal stellen betekent dat bepaalde 'klanten' in sommige woningmarktsituaties tijdelijk een streepje vóór moeten kunnen krijgen, zoals ons voorbeeld schetst. Om in specifieke gevallen woningen toe te wijzen aan doelgroepen die niet in de urgentieregeling staan of als doelgroep zijn benoemd, moeten gemeenten de mogelijkheid krijgen voor lokaal maatwerk. Soms is de wonencomponent het sluitstuk bij het ondersteunen van mensen die via de Wmo of het welzijnswerk geholpen worden. Gemeenten willen graag een bepaald percentage van de vrijkomende woningen beschikbaar stellen voor dit soort specifieke gevallen.

Wij vragen u om de gemeentelijke bevoegdheid tot lokaal maatwerk in de wet te formaliseren en gemeenten en woningcorporaties in staat te stellen om de wet optimaal te benutten zonder de hele woningvoorraad te moeten reguleren.

## 4. Geen doelgroepen in de wet: gemeenten regelen dat lokaal

In het wetsvoorstel worden drie doelgroepen specifiek benoemd. Ons is niet duidelijk waarom juist voor deze groepen gekozen is. Er zijn immers talloze doelgroepen.

Gemeenten moeten lokaal op problemen van specifieke doelgroepen in kunnen spelen. Dit hangt immers af van de lokale woningmarkt en andere externe factoren. Volgens de VNG moet uit de woonvisie blijken of en waarom bepaalde groepen woningzoekenden (tijdelijk) extra aandacht verdienen. Gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om bij specifieke gevallen maatwerk toe te passen, bijvoorbeeld als het gaat om dak- en thuislozen, mantelzorgers en andere acute urgenten. Hiervoor moet de gemeente niet afhankelijk zijn van 'beleid' van corporaties. Bij urgentiebepalingen moeten gemeenten dan ook kunnen kiezen tussen bepalingen in de verordening en het maken van afspraken met corporaties.

Wij vragen u om bij de minister te bepleiten dat de specifieke doelgroepen uit de urgentieparagraaf worden geschrapt en gemeenten in staat worden gesteld lokaal deze afwegingen te maken.

## 5. Goede afstemming tussen Huisvestingswet en Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Naast de herziening van de Huisvestingswet is de minister voor WWI ook bezig met een fundamentele wijziging van het Besluit beheer sociale huursector en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarin is de toezegging van de minister in Europees verband opgenomen, dat 90% van de sociale huurwoning aan de doelgroep met een inkomen onder de 33.000 euro moet worden toegewezen. Dit staat haaks op de intenties in de nieuwe Huisvestingswet. De wet biedt gemeenten de vrijheid om de doelgroep en de omvang van de doelgroep te bepalen, op basis van de lokale woningmarkt. In de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt bij Algemene maatregel van bestuur de omvang van de doelgroep vastgesteld. Hierdoor neemt de beleidsvrijheid van gemeenten bij het huisvesten van de zwakke groepen af. De VNG is van mening dat de situatie op de lokale woningmarkt leidend moet zijn.

Wij vragen u om bij de minister aan te geven dat er lokaal voldoende ruimte voor de huisvesting van de zwakke groepen moet zijn: Neem daarbij de lokaal democratisch gelegitimeerde regels als uitgangspunt en niet een algemene maatregel van bestuur.

## **Colofon**

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Postbus 30435

2500 GK Den Haag

[www.vng.nl](http://www.vng.nl)

### ***Samenstelling en eindredactie***

Stefanie Austen

Beleidsmedewerker Ruimte en Wonen

Telefoon: (070) 373 8629 / 06-57593245

E-mail: [stefanie.austen@vng.nl](mailto:stefanie.austen@vng.nl)

