

Samenvatting Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

De Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Er zijn onvoldoende woningen, een onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten en onvoldoende wederkerigheid bij de uitvoering van de lokale opgaven. Gebleken is dat de optelsom van lokale afwegingen lang niet altijd gelijk is aan de landelijke behoefte. De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Meer regie vanuit het Rijk acht men wenselijk. Het Rijk zet hierbij de lijnen uit en stelt normen, provincies coördineren en gemeenten sturen op lokaal niveau.

Het voorstel bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Deze wijzigingen zullen middels lagere regelgeving worden uitgevoerd. In het vervolg worden de hoofdlijnen van het wetsvoorstel samengevat. Deze hoofdlijnen worden verder toegelicht bij de wijzigingen van de verschillende wetten.

Hoofdlijnen wetsvoorstel

Er zijn drie maatschappelijke opgaven waar het wetsvoorstel zich op richt: (1) regie op aantallen woningen en locaties, (2) regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen en (3) verstevigen van de lokale prestatieafspraken.

(1) Regie op aantallen woningen en locaties

In het wetsvoorstel wordt Volkshuisvesting toegevoegd aan de doelen van de Omgevingswet. In de Omgevingsvisie wordt het woonbeleid op hoofdlijnen uitgezet, in samenhang daarmee wordt in het wetsvoorstel een verplicht volkshuisvestingprogramma voorgeschreven. Hierin concretiseren Rijk, provincie en gemeenten hun woonbeleid met een aantal verplichte volkshuisvestelijke onderdelen. De realisatie van voldoende aantallen betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen is daarbij een expliciet verplicht onderdeel. Het volkshuisvestingprogramma is getrapt opgebouwd; het gemeentelijke volkshuisvestingprogramma sluit aan op het provinciale volkshuisvestingprogramma en deze sluit aan op het volkshuisvestingprogramma van het Rijk. Hiermee wordt beoogd duidelijkheid over de te realiseren opgave te scheppen, ook richting corporaties en marktpartijen.

De toevoeging van Volkshuisvesting als doel aan de omgevingswet komt het volledige instrumentarium uit de Omgevingswet ter beschikking aan Rijk en provincies om invulling te geven aan dit doel. Denk hierbij aan instructieregels en -besluiten waarmee Rijk en provincies kunnen ingrijpen in het omgevingsplan van gemeenten en deze in lijn te brengen met de volkshuisvestingprogramma's van Rijk en overheden. In het uiterste geval kunnen provincies hierbij zelfs indeplaatstreden van gemeenten en de bevoegdheden van gemeenten overnemen zoals het vaststelling van volkshuisvestingsprogramma's en omgevingsplannen.

Daarnaast voorziet het wetsvoorstel een goede balans tussen het belang van de bezwaarmaker, zoals omwonende, en het belang van de woningzoekende bij woningbouwprocedures te creëren. Daarbij worden categorieën projecten aan te wijzen waarvan de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Dit gaat onder andere over het in beroep gaan bij één instantie, uitspraak van de bestuursrechter in 6 maanden en het voorschrijven van versnelde behandeling van het beroep.

(2) Regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen

Er is een nieuwe balans nodig in de woningvoorraad van gemeenten. In de verplichte volkshuisvestingsprogramma's moet het beheer van de woningvoorraad geconcretiseerd worden. Er moet een meer evenwichtige verdeling komen in de woningvoorraad, zodat de woningen voor de juiste doelgroepen zijn

en op de juiste manier gebruikt worden. Beoogd wordt om tot een evenwichtige verdeling in de woningvoorraad te komen met als doel de bouw van twee derde betaalbare woningen. Om dit op lange termijn te borgen komt er een nieuwe definitie voor sociale huur. Deze definitie geeft gemeenten een instrument in handen om gericht in de nieuwbouw te sturen op 30% sociale huur. Landelijk, provinciaal en in de regio komt er een verplichting om twee derde van de nieuwbouwpogave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur). Daarnaast moeten gemeenten verplicht 40% van hun nieuwbouwpogave voor middeninkomens realiseren. Gemeenten die een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde hebben, zijn verplicht van hun totale nieuwbouwpogave 30% uit sociale huur te laten bestaan. Hierbij wordt een bepaling opgenomen dat in gemeenten met meer dan 30% sociale huur in de bestaande voorraad, ze minder sociale huur hoeven te bouwen waardoor ze juist meer bouwen in het middensegment.

Daarnaast beoogt het wetsvoorstel meer kansengelijkheid te creëren in de huisvesting van urgente aandachtsgroepen. De vormgeving van urgente categorieën wordt landelijk bepaald. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen. Hierin worden een aantal verplichte urgente categorieën opgenomen, ongeacht de mate van schaarste. Gemeenten krijgen de verplichting afspraken te maken met gemeenten in de regio over de verdeling van urgenten.

(3) Verstevenigen van lokale prestatieafspraken

Corporaties worden verlangd naar redelijkheid bij te dragen aan het nieuwe gemeentelijke volkshuisvestingprogramma. Meer regie zal plaatsvinden door voor meer wederkerigheid te zorgen tussen gemeenten, corporaties en huurderorganisaties. Het mandaat van de bestaande Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet zal worden verbreed. Waar nu enkel de gemeente zich kan wenden tot de adviescommissie kan straks ook corporaties en huurdersorganisaties zich wenden tot de adviescommissie die oordeelt over het geschil in het maken en uitvoeren van de lokale prestatieafspraken. De adviescommissie kan oordelen over de rol van elke partij in het geschil. Tevens wordt in het wetsvoorstel het werkgebied van corporaties aangepast aan de grenzen van de woningmarktregio naar de grenzen van provincie waarin de corporatie haar hoofdzetel heeft. Op deze manier kunnen corporaties die daarvoor middelen hebben, bijdragen aan de provinciale opgave.

1. Omgevingswet

De Omgevingswet biedt een instrumenteel kader voor de fysieke leefomgeving, waarbij het rijk sturend op kan treden en regie kan voeren. De nationale omgevingsvisie legt de hoofdlijnen van het te voeren beleid vast en bij amvb stelt het rijk regels over activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het rijk en provincies beschikken over het instrumentarium van instructieregels, waarmee gericht over de inhoud van een omgevingsplan een instructie gegeven kan worden. De provincie heeft bovendien de taak een coördinerende rol op regionaal niveau te vervullen.

Het wetsvoorstel stelt dat de Omgevingswet daarom een geschikt kader biedt voor de verhouding tussen rijk, provincie en gemeenten, dat ook het terrein van de volkshuisvesting bruikbaar is. "Volkshuisvesting" wordt daarom toegevoegd als een van de maatschappelijke doelen van de wet. "het bevorderen van evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad" wordt daarnaast als taak toegevoegd aan de wet.

Het opstellen van een woonvisie was een verplichting voor gemeenten op grond van de Woningwet. Deze zal vervangen worden door de plicht om op grond van de Omgevingswet de omgevingsvisie vast te stellen en het hierin opgenomen beleid gericht op de volkshuisvesting verder uit te werken in een verplicht volkshuisvestingsprogramma.

1.1. Omgevingsvisie

Met het toevoegen van "bevordering van voldoende woongelegenheden" als maatschappelijke doel omvatten de bepalingen van de omgevingsvisie inherent de taak dat de omgevingsvisie ook over de ontwikkeling en beheer van de woningvoorraad en de bevordering van voldoende woongelegenheden gaat. De omgevingsvisie bevat het beleid op hoofdlijnen.

1.2. Volkshuisvestingprogramma

Er wordt een verplichting toegevoegd aan de Omgevingswet voor gemeenten, provincies en het rijk om een volkshuisvestingprogramma vast te stellen. Het doel van het volkshuisvestingprogramma is de verdere uitwerking van de visie op het woonbeleid en om concrete maatregelen te bevatten om tot realisering van het beleid te komen. Er wordt een onderzoek- en monitoringsplicht toegevoegd aan dit woonprogramma. Op basis van de Omgevingswet dienen gemeenten dit volkshuisvestingprogramma in regionaal verband met andere gemeenten af én ook met de provincie. De verplichting tot het opstellen van een volkshuisvestingprogramma gaat in op 1 januari 2026. Tot die tijd behouden de huidige beleidsstukken hun werking.

Het volkshuisvestingprogramma geeft een beschrijving van het beleid voor in ieder geval de eerstkomende vijf jaar. Hierin wordt aandacht besteed aan de gevolgen van bevolkingsprognoses voor woonbehoefte en daarmee samenhangende opgave voor woningbouw en passende huisvesting. Beoogd wordt dat de provinciale woondeals onderdeel gaan uitmaken van het woonprogramma van de provincies en het rijk. Het volkshuisvestingprogramma vormt de basis voor de lokaal te maken prestatieafspraken.

1.3. Sturingsinstrumenten

Op dit moment beschikken Rijk en provincies al over de bevoegdheid tot het stellen van instructieregels en instructiebesluiten over in omgevingsverordeningen en omgevingsplannen te stellen regels. De regering stelt echter dat de huidige problematiek vraagt om een betere regie van alle overheden op het terrein van de volkshuisvesting. Hierom wordt 'volkshuisvesting' als maatschappelijk doel van de Omgevingswet toegevoegd.

Dit betekent dat de omgevingsvisie van het Rijk, provincie en gemeente moet ingaan op welke wijze wordt vormgegeven aan dit nieuwe maatschappelijke doel. De omgevingsvisie is zelfbindend, tegelijkertijd kunnen lagere overheden de omgevingsvisie van hogere overheden niet negeren. Dit geldt ook voor de volkshuisvestingsprogramma waar het beleid verder wordt uitgewerkt.

Met instructieregels en instructiebesluiten kan worden gezorgd effectieve doorwerking van beleid naar decentrale overheden op basis van het nieuwe maatschappelijke doel van de Omgevingswet. Het wetsvoorstel voorziet dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving het Rijk instructieregels stelt voor zowel de provinciale als het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma, hiermee stuurt het Rijk dat de kernonderdelen van het nationale beleid in deze programma's hun doorwerking vinden. Ook de provincie kan instructieregels stellen en instructiebesluiten nemen over gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma krijgt uiteindelijk zijn uitwerking in het de gemeentelijke omgevingsplannen en omgevingsverordeningen. Ook hier kan het Rijk rechtstreeks ingrijpen middels het geven van een instructie, daarnaast bestaat de mogelijkheid dit getrapd via de provincie te doen. De provincie blijft echter de eerste aangewezen bestuurslaag voor dergelijke instructieregels of instructiebesluiten over het omgevingsplan en omgevingsverordening. De provincies beschikken hierbij ook over een reactieve interventiebevoegdheid (waarmee een omgevingsplanwijziging van de gemeente kan worden tegengehouden) en interbestuurlijk toezicht (indeplaatstreding bij taakverwaarlozing gemeenten).

1.4. Onderdelen volkshuisvestingprogramma

Vanuit de onderzoekplicht komt opgave in beeld. Het volkshuisvestingsprogramma zal hierop ingaan in een aantal onderwerpen: woningbouw en woningbouwprogrammering, balans in de woningvoorraad, woonbehoefte van aandachtsgroepen, leefbaarheid en verduurzaming.

(1) Woningbouw en woningbouwprogrammering

De volkshuisvestingsprogramma's van de provincie en de gemeente gaan in op de respectievelijk provinciaal en gemeentelijke programmering en de daarvoor benodigde plancapaciteit op provinciaal en gemeentelijk niveau. De provincie is verantwoordelijk voor de coördinatie van de doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave naar regionaal verband. Daarnaast gaan provincies en gemeenten onder dit onderdeel in op het realiseren van voldoende flexwoningen alsook voldoende herplaatsingslocaties voor flexwoningen.

(2) Balans in de woningvoorraad

Hieronder vallen voldoende betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur), aandachtsgroepen en zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen. Gemeenten worden verplicht aandacht te besteden aan de huisvestingswijze van aandachtsgroepen. Daarnaast moet de woningbehoefte voor ouderen en mensen met zorgondersteuning in kaart gebracht worden. Het bevat dan ook een koppeling met het Wmo-plan, waardoor de zorgbehoefte geïntegreerd worden in het volkshuisvestingsprogramma.

Rijk, provincie en regio moeten sturen op twee derde betaalbare woningen in hun woningbouwprogrammering. Deze norm geldt niet per gemeente, om te zorgen dat er regionale afstemmingsruimte blijft. Per gemeente kan – na interbestuurlijke toezicht - hier in beperkte mate worden afgeweken als de regionale context dit toelaat.

a. Voldoende nieuwe woningen voor huishoudens met een middeninkomen

In de totale woningbouwopgave wordt ingezet dat 40% uit betaalbare woningen voor middeninkomens gaat, dit geldt ook in de provinciale en gemeentelijke woningbouwopgave. Het gaat hierbij om betaalbare koop (max. € 355.000) en middenhuur die onder de nieuwe regulering valt (142-187 WWS-punten). Deze opgave valt iets lager uit (37%) wanneer een gemeente ook al een verplichte nieuwbouwopgave voor sociale huur geldt, maar ook hoger voor gemeenten die al een hoog aandeel sociale huur hebben (zie ook de tabel hieronder). Beleid en maatregelen opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma moeten gericht zijn op deze doelstelling, tenzij het in een gemeenten evident niet logisch is.

b. Evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad

Om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad tussen gemeenten in de regio wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen dat wanneer de sociale woningvoorraad per gemeente lager is dan het landelijke gemiddelde, in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma verplicht maatregelen getroffen moeten worden gericht op de nieuwbouw van ten minste 30% sociale huurwoningen. 'Sociale huurwoningen' is hier conform de nieuwe definitie sociale huur.

Met de instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt er dus een wettelijke opdracht voor gemeenten om een evenwichtige verdeling te verankeren in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma en dit te vertalen naar de omgevingsplannen. De provincie heeft bij de totstandkoming van de evenwichtige verdeling in regionaal verband een coördinerende rol die is geconcretiseerd in dit wetsvoorstel. Gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad lager is dan het landelijke gemiddelde, moeten daarmee ten minste 30% van hun nieuwbouwopgave invullen met sociale huurwoningen. Voor deze gemeenten geldt dat zij niet 40% van de nieuwbouwopgave voor middeninkomens, maar 37% om te zorgen dat een gemeente niet verplicht meer dan 2/3 betaalbare woningen hoeft te bouwen.

Gemeenten die al (ruim) boven het landelijke gemiddelde aandeel sociale huur in de woningvoorraad zitten, kunnen juist meer woningen in het middensegment toevoegen en hoeven minder sociale huurwoningen te bouwen. Ter illustratie staat hieronder een tabel.

Praktische uitwerking instructieregels

Een gemeente met een hoog aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad heeft op basis van de voorgenomen instructieregels de plicht om in het volkshuisvestingsprogramma in ieder geval 40% van de nieuwbouwpogave te richten op het middensegment. Deze gemeente hoeft minder sociale huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouw. Hoeveel sociale huurwoningen deze gemeente bouwt zal afhangen van de regionale behoefte aan sociale huurwoningen en de mate waarin in de regio ook (verplicht) sociale huur wordt toegevoegd door andere gemeenten.

Een gemeente met een aandeel sociale huur in de woningvoorraad dat lager is dan het landelijke gemiddelde heeft op basis van de voorgenomen instructieregels de plicht om 30% sociale huur in de nieuwbouwpogave op te nemen, naast een nieuwbouwpogave van ten minste 37% in het middensegment. Deze gemeente heeft zodoende een opgave om ten minste 2/3 van de nieuwbouwpogave uit betaalbare woningen te laten bestaan.

Ter illustratie:

In een regio moeten 15.000 nieuwe woningen worden toegevoegd. In de regio moeten in dat geval 10.000 betaalbare woningen worden toegevoegd. In de regio is behoefte aan 6.000 woningen in het middensegment en 4.000 sociale huurwoningen. Deze opgave moet verdeeld worden over zes gemeenten. Eén gemeente heeft een aandeel sociale huurwoningen in de voorraad van 35%, de andere gemeenten hebben allemaal minder dan 20%. Gegeven dat het landelijke gemiddelde op dit moment 27% is, moeten vijf gemeenten ten minste 30% van hun nieuwbouwpogave laten bestaan uit sociale huurwoningen. Om te voldoen aan de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving kan de volgende bouwopgave afgesproken worden:

(aandeel sociaal)	Midden	Aandeel	Sociaal	Aandeel	Overig	Aandeel	Totaal
Gemeente A (35%)	4.150	41,5%	2500	25%	3350	33,5%	10.000
Gemeente B (<20%)	740	37%	600	30%	660	33%	2.000
Gemeente C (<20%)	370	37%	300	30%	330	33%	1.000
Gemeente D (<20%)	93	37%	75	30%	82	33%	250
Gemeente E (<20%)	277	37%	225	30%	248	33%	750
Gemeente F (<20%)	370	37%	300	30%	330	33%	1.000
Totaal	6.000	40%	4.000	27%	5.000	33%	15.000

Figuur 1: Voorbeeld evenwichtige verdeling realisatie 2/3 betaalbare nieuwbouw (bron: MvT Wvrv)

(3) Woonbehoefte van aandachtsgroepen

In het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma dient ook de woonbehoefte en -opgave van aandachtsgroepen en ouderen in kaart te worden gebracht. Hierbij dient ingegaan te worden op welke wijze de gemeente invulling geeft aan deze huisvestingsopgave. Het wetsvoorstel voorziet een aantal aandachtsgroepen die sowieso in kaart gebracht dienen te worden. Een aantal aandachtsgroepen heeft urgent behoefte aan een woonruimte, hierin wordt verder ingegaan bij de wijzigingen in de Huisvestingswet 2014.

Voor een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen is voldoende passende zorg en ondersteuning naast passende huisvesting. Het wetsvoorstel voorziet daarom dat er in het volkshuisvestingsprogramma de verbinding wordt gemaakt tussen wonen en zorg en ondersteuning. Tevens wordt hier een koppeling gemaakt met het Wmo-2015. Zie ook hoofdstuk 5.

(4) Leefbaarheid

In het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma beschrijft de gemeente haar integrale aanpak om te komen tot een verbetering van de fysieke leefomgeving. Deze integrale aanpak zal plaatsvinden met de maatschappelijke partners, zij voeden de gemeente weer zodat de gemeente inzicht heeft in de lokale opgave op gebied van leefbaarheid.

(5) Verduurzaming

In het volkshuisvestingsprogramma wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij bestaande ontwikkelingen rondom het Klimaatakkoord en transitievisie warmte. Daarnaast bevat het woonprogramma de integrale aanpak van de gemeente om te komen tot een meer leefbare fysieke leefomgeving. Bezien zal worden of van gemeenten ook verlang wordt dan in hun volkshuisvestingsprogramma de verbinding wordt gelegd met de lokale isolatieaanpak. Daarbij worden een of meerdere stappen gezet richting de standaard voor woningisolatie.

1.5. Definitie sociale huur

Een wettelijke definitie sociale huur maakt het voor alle betrokken partijen helder aan welke voorwaarden een sociale huurwoning moet voldoen. Gemeentes en provincies kunnen hierdoor eenvoudiger sturen op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. De definitie omvat drie onderdelen:

- (1) Ook bij mutatie verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
- (2) Welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen binnen de DAEB-inkomensgrens
- (3) 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.

De bestaande DAEB-woningen (incl. flexwoningen) van woningcorporaties tellen sowieso mee voor het bepalen van het aandeel sociale huur in de gemeente. Ze kan dan particuliere huurwoningen meetellen als 'sociale huur'. Deze woningen worden dan onder de huisvestingsverordening gebracht en zijn daarmee vergunningsplichtig. De aanvangshuur mag dan niet hoger zijn de liberalisatiegrens de woning moet door toewijzing via de huisvestingsverordening beschikbaar zijn voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening extra eisen stellen met betrekking tot de doelgroep die toegewezen moet worden, zoals bijvoorbeeld urgenten.

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan gronden bestemmen als 'sociale huur' conform deze definitie, de exploitant (woningcorporatie en particuliere eigenaar) is dan gehouden aan deze eisen. Dit is niet verplicht. Hiervoor kan de gemeenten ook andere instrumenten inzetten, zoals gegeven onder punt (3) van de definitie sociale huur. Dit moet de gemeente onderbouwd motiveren bij de provincie. Wanneer een woning niet voldoet aan een van de eisen dan is het voortaan 'gereguleerde huur' en geen 'sociale huur'. Nieuwbouwwoningen die worden bestemd als sociale huur moeten bij realisatie door particulieren onder de huisvestingsverordening worden gebracht door de gemeenten.

Middels de inzet van de huisvestingsverordening kan de gemeente dus sturing geven op de sociale huurvoorraad en de toewijzing ervan aan de DAEB-inkomensgroep. Hoewel er mogelijkheden bestaan om middels huisvestingsverordening ook urgenten door particulieren te laten huisvesten wordt hier niet expliciet op ingezet in dit wetsvoorstel. Hiermee voorziet het wetsvoorstel niet in sturing die er toe leidt dat sociale huurwoningen van particulieren voor een passende huur worden toegewezen en daarbij ook een aandeel nemen in de huisvesting van urgenten.

1.6. Versnellen van procedures van woningbouwontwikkeling

Het wetsvoorstel voorziet een aantal wijzigingen om de doorlooptijden van beroepen te verkorten. Er wordt een grondslag in de Omgevingswet toegevoegd om bij de amvb tijdelijk besluiten voor categorieën van projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering gewenst is wegens zwaarwegende maatschappelijke belangen. Hier zal een aantal procedurele versnellingen van toepassing worden:

- Vervanging van huidige beroep in twee instanties door beroep in één instantie
- Uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden
- Versnelde behandeling van beroep
- Geen beroepsgronden na afloop beroepstermijn

Er moeten zwaarwegende maatschappelijke belangen aanwezig zijn, die toepassing van deze procedurele versnellingen aanwijzing rechtvaardigen. Voor de aanwijzing van de categorie projecten te worden gemotiveerd waarom de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Bij de aan te wijzen besluiten voor categorieën projecten kan worden gedacht aan woningbouwprojecten van een bepaalde omvang, bijvoorbeeld de bouw van ten minste twaalf woningen in een aaneengesloten gebied. Gelet op het forse woningtekort, beschouwt de regering de versnelde uitvoering van woningbouwprojecten van zwaarwegend maatschappelijk belang.

2. Huisvestingswet 2014

Het wetsvoorstel voorziet te borgen dat urgente aandachtsgroepen meer kansen hebben op een woonruimte. Daarvoor stelt het een wijziging van de Huisvestingswet voor. Deze regelt dat alle gemeenten verplicht een urgentieregeling opstellen in de vorm van een huisvestingsverordening. Daarmee wordt dus ook het instellen van een huisvestingsverordening an sich verplicht voor gemeenten. Hierin staan een aantal verplichte urgentiecategorieën, ongeacht de mate van schaarste. Gemeenten mogen daarnaast zelf andere categorieën van urgent woningzoekenden aanwijzen.

Het wetsvoorstel voorziet de evenredige verdeling te realiseren door naast het verplicht stellen van de urgentieregeling ook de verplichting op te stellen dat iedere gemeente afspraken maakt met gemeenten in de regio over de verdeling van urgenten. Als het niet lukt om tot regionale afspraken te komen dan is de gemeente waar de betrokkene staat ingeschreven verantwoordelijk voor passende huisvesting van de mensen met urgentie. Gemeenten moeten voortaan monitoren hoeveel woningen op basis van urgentie worden toegewezen en wat de urgentiegrondslag is geweest. Deze gegevens worden openbaar gemaakt. Voor het opstellen van de urgentieregeling moeten gemeenten contact opnemen met de provincie. Zo krijgt de provincie meer inzicht én kan zij aanbevelingen doen ten aanzien van de provinciale opgave. Om de samenhang met het volkshuisvestingsprogramma te borgen, moeten gemeenten onderbouwen hoe zijn de huisvestingsopgave gaan inzetten bij het aanpakken van de geschetste woonbehoeften- en opgaven.

2.1. Urgentiecategorieën

In het wetsvoorstel zijn onder punt 3.2.4.1. (pagina 30 en 31) de verplichte urgentiecategorieën gegeven. Er zijn een aantal verboden weigeringsgronden toegevoegd niet mogen worden toegepast bij het weigeren van huisvestingvergunningen aan personen die behoren tot de aangewezen categorieën. Dit zijn:

- (1) Persoon woont in een ruimte die niet bestemd is voor permanente bewoning
- (2) Een bepaalde burgerlijke staat van de aanvrager
- (3) Achterlaten van woonruimte
- (4) Inkomenseisen (dit geldt specifiek voor uitstappende sekswerkers, personen die uitstromen uit een opvangvoorziening voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en personen met problemen van relationele aard, geweld of ernstige bedreiging binnen het huishouden)

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening bepalen dat urgenten ook maatschappelijke, economische of lokale binding moeten hebben. Voor een aantal verplichte urgentiecategorieën leiden deze bindingseisen echter tot onwenselijke situaties, zij zijn daarom hiervoor uitgezonderd:

- (1) Uitstroom opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel
- (2) Mantelzorgverleners- en ontvangers
- (3) Uitstappende sekswerkers

2.2. Evenredig aandeel per gemeente

Concentraties van kwetsbare personen in bepaalde wijken of buurten kunnen tot leefbaarheidsproblemen leiden. Daarom wordt er gesteld in het wetsvoorstel dat er een regionale verdeling tot stand moet komen waarin alle gemeenten een evenredig aandeel van de urgenten gaan huisvesten. Daarvoor is het ook belangrijk dat gemeenten toewerken naar een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen tussen gemeenten, zodat er in alle gemeenten voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is.

De provincie deelt hiervoor in overleg met de gemeenten de woningmarktregio's in. Gemeenten maken binnen deze regio's afspraken over de evenredige verdeling, deze afspraken worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. Als het niet lukt om tot regionale afspraken te komen dan is de gemeente waar de betrokkene staat ingeschreven verantwoordelijk voor passende huisvesting van de mensen met urgentie. Voor de invulling van de regionale afspraken worden op dit moment nog nadere onderzoeken gedaan naar de verwachte woningbehoeften van urgente woningzoekenden en worden mogelijkheden verkend op welke wijze een evenwichtige verdeling kan worden gerealiseerd.

2.3. Rol voor provincies

Het wetsvoorstel voorziet dat gemeenten verplicht worden gesteld advies te raadplegen bij de provincie bij het vaststellen van de huisvestingsverordening. Provincies krijgen hierdoor meer inzicht en kan vanuit haar coördinerende rol aanbevelingen doen met betrekking tot hoe de lokale huisvestingsverordening zich verhoudt tot de provinciale opgaven. De provincie geeft hierbij ook expliciet een advies over de in de huisvestingsverordening op te nemen urgentieregeling.

3. Woningwet

Het wetsvoorstel stelt dat de woonvisie vanuit de Woningwet wordt overgeheveld naar de Omgevingswet en wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet naar redelijkheid bijdragen aan dit volkshuisvestelijke beleid. Zowel de gemeente als de woningcorporatie heeft een inspanningsverplichting om het beleid uit het volkshuisvestingsprogramma en de prestatieafspraken zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Tevens zullen corporaties straks jaarlijks overleg voeren met de gemeente of het volkshuisvestingsprogramma geactualiseerd moet worden. Gezien het volkshuisvestingsprogramma over een periode van vijf jaar gaat, ligt het voor de hand dat de lokale prestatieafspraken ook meerjarig zijn. Onder 1.4. zijn de verplichte onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma beschreven, de uitwerking van dit beleid dient zijn beslag te krijgen in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De lokale prestatieafspraken blijven hierbij vormvrij, net als in de huidige situatie.

3.1. Zorg bij lokale prestatieafspraken

Het ontbreken van de juiste zorg en ondersteuning kan leiden tot een stapeling van problematiek voor deel van de mensen uit de aandachtsgroepen en ouderen. Gemeenten dienen daarom een integrale aanpak te omschrijven in het volkshuisvestingsprogramma die zoveel als mogelijk regionaal moet worden afgestemd. Het wetsvoorstel voorziet vervolgens dat gemeente relevante (zorg)aanbieders uitnodigen deel te nemen aan de gesprekken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over het maken van de lokale prestatieafspraken.

Het gaat hier in ieder geval om zorgaanbieders die intramurale zorg bieden in relatie hun uitstroom en ambulante hulpverleners die nodig zijn om de zorg gekoppeld aan de afgesproken huisvesting een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen. De uitwerking van lokale prestatieafspraken kan haar weerslag vinden in convenanten en overeenkomsten. Dit wordt aan de gemeenten zelf overgelaten.

3.2. Uitbreiding mandaat Adviescommissie

Op basis van de huidige wetgeving is het al mogelijk voor gemeenten om een geschil aanhangig te maken bij de Minister voor VRO op het moment dat de lokale prestatieafspraken niet tot stand komen. Op dit moment oordeelt de Minister, op basis van het advies van de adviescommissie, dan vooral of een woningcorporatie zich naar redelijkheid heeft ingespannen. Deze mogelijkheid wordt in het voorstel uitgebreid zodat ook woningcorporaties en huurdersorganisaties een geschil aanhangig kunnen maken. Het wetsvoorstel voorziet daarnaast in een uitbreiding van de geschilbehandeling zodat ook de nakoming van lokale prestatieafspraken aan de Minister kan worden voorgelegd. De Minister kan zich vervolgens straks uitlaten over de inspanningen van gemeenten, woningcorporaties huurdersorganisaties bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. In de fase van de nakoming van de prestatieafspraken kan geschilbeslechting over de rol van de gemeente en de woningcorporatie gaan. In beide fases moet het geschil binnen vier weken na het ontstaan aandragen worden.

Daarnaast krijgt de adviescommissie de mogelijkheid om een informele aanpak te hanteren, bij geen succes wordt er gestart met een formele geschilbeslechting. Hieruit brengt ze een advies uit aan de minister waarna een bindende uitspraak volgt. Dit kan een rechtstreekse uitspraak zijn om de lokale prestatieafspraken aan te passen, maar de Minister kan door de uitbreiding van het mandaat ook het advies krijgen de provincie ertoe aan te zetten de instrumenten uit de Omgevingswet in te zetten om de gemeente via die weg alsnog tot nakoming te brengen. Mocht het geschil over de woningcorporatie bij het nakomen van de prestatieafspraken gaan dan kan de adviescommissie drie soorten advies geven:

- (1) Woningcorporatie is niet nalatig
- (2) Afdwinging van nakoming is niet wenselijk aangezien het de prestatieafspraken niet in lijn zijn met het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma, of er zijn nieuwe omstandigheden die nog niet bekend waren ten tijde van het maken van de prestatieafspraken.
- (3) Woningcorporatie is nalatig. Minister spreekt in zijn bindende uitspraak de woningcorporatie aan tot nakoming van de prestatieafspraken. In het ultieme geval kan de minister zijn aanwijzingsbevoegdheid op grond van de Woningwet inzetten om in te grijpen indien de woningcorporatie verwijtbaar niet tot nakoming beweegt.

De adviescommissie kan inlichtingen inwinnen van derden om tot een advies te komen, dit kunnen bijvoorbeeld het Aw en WSW zijn. Het oordeel van derden wordt geïntegreerd in het advies. De werkerreinen van het Aw en de adviescommissie kunnen elkaar raken. Er worden werkafspraken gemaakt waarbij zij regelen hoe om te gaan met situaties van samenloop van bevoegdheden.

3.3. Aanpassing woningmarktregio's

Gezien de grote volkshuisvestelijke opgaven beoogt het wetsvoorstel dat corporaties meer ruimte krijgen activiteiten uit te voeren buiten hun kerngebieden om als ze hiervoor de middelen hebben. De coördinerende rol komt hiervoor bij de provincie te liggen. Voorgesteld wordt om de bestaande woningmarktregio's te laten vervallen en het nieuwe werkgebied van de corporaties samen te laten vallen met de provinciale grenzen. Dit betekent voor sommige corporaties waarvan de woningmarktregio's die in meerdere provincies liggen, ze straks in meer dan één provincie actief mogen zijn. Voor werkzaamheden in andere provincies dan het eigen nieuwe werkgebied blijft een ontheffing nodig. Met het aanpassing van het werkgebied naar de provinciale grenzen kunnen corporaties in één provincie eenvoudiger samenwerken wanneer dit bedrijfseconomisch of volkshuisvestelijk voordeel oplevert.

4. Wmo 2015

Het wetsvoorstel voorziet dat in de Wmo 2015 de verbinding wordt gelegd met het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Een integrale aanpak van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma ten aanzien van de woonbehoefte in relatie tot zorg- en ondersteuningsbehoefte moet zorgen voor een betere leefbaarheid.

In het Wmo-beleidsplan wordt aandacht besteed aan het inkopen van zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen zoals vastgelegd in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Om dit goed uit te kunnen voeren is het nodig dat gemeenten de behoeften op het gebied van wonen met zorg in kaart brengen. Dit kan bijvoorbeeld lopen via een monitoringsberaad met gecontracteerde aanbieder van gemeenten en Wlz-stakeholders waarbij jaarlijks om een prognose wordt gevraagd. Het Wmo-beleidsplan is dan ook bedoeld als een integrale visie in samenhang met het woon-zorgbeleid in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.