

# Wet regie op de volkshuisvesting



**Wetsvoorstel regie op volkshuisvesting in het kort**

Interne presentatie

28 februari 2023

**RU  
IMTE  
VOLK**

# Wetsvoorstel - 1

- Aanleiding: woningtekort, betaalbaarheid, beperkte middenhuur, lange ontwikkelprocessen, ongelijke verdeling aandachtsgroepen, lange wachttijd sociale huur, etc.
- Doel:
  - Regie op aantallen woningbouw en locaties
  - Regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling van de woningen
  - Het verstevigen van de lokale prestatieafspraken
- Wettelijke instrumenten voor Rijk, provincies en gemeenten om samen meer regie te (kunnen) voeren op volkshuisvesting
- Voorstel bevat wetswijzigingen in: Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014, WMO 2015 en Algemene wet bestuursrecht

## Wetsvoorstel - 2

- Volkshuisvestelijke taak van overheden verankeren
  - **Rijk:** taak en bevoegdheid om kaders te stellen, instructie(regels)
  - **Provincie:** uitbreiding coördinerende rol, in samenspraak met gemeenten m.b.t. bovenlokale keuzes, instructie(regels)
  - **Gemeenten:** meer instrumenten om lokaal te sturen op wat lokaal nodig is
- Vergroten (bestuurlijke) instrumenten + bestaande instrumenten uit Omgevingswet toepasbaar maken voor volkshuisvesting
  - Volkshuisvesting één van de maatschappelijke doelen in de Omgevingswet
- Streven: meer duidelijkheid en zekerheid voor marktpartijen en corporaties

## ***Instructies onder Omgevingswet***

*Gemeenten staan aan de lat. Het Rijk kan **instructieregels** stellen en **instructies geven** over de uitoefening van een taak of bevoegdheid door het provinciebestuur, gemeentebestuur en waterschapsbestuur.*

Voorbeeld: De provincie en het Rijk kunnen in de omgevingsverordening instructieregels stellen of een instructiebesluit nemen voor het omgevingsplan van gemeenten met het oog op een evenwichtige verdeling van betaalbare nieuwbouw in regionaal verband. De instructieregel zal daarbij niet onnodig treden in de bevoegdheid van de raad, bijvoorbeeld door wel het resultaat in de instructieregel op te nemen, maar niet de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. Het concrete resultaat is bijvoorbeeld om in het omgevingsplan te voorzien in bouwlocaties voor 100 woningen. De instructieregel gaat niet in op, bijvoorbeeld, de bouwhoogte van die woningen. Rijk en provincie hebben beide deze bevoegdheid, maar als eerste is de provincie aan zet.

# Doelen

1. Regie op aantallen woningen en locaties
2. Regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling
3. Verstevigen lokale prestatieafspraken

# 1. Regie op aantallen en woningbouwlocaties

## *Verplicht volkshuisvestingsprogramma*

Voorstel om volkshuisvesting een plek te geven binnen Omgevingswet:

- Omgevingsvisie: volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen
- Verplicht volkshuisvestingsprogramma → vervangt verplichting Woonvisie
- Omgevingsplan: uitvoering geven aan volkshuisvestingsprogramma
- Verplicht voor gemeenten, provincie en Rijk: getrapte opbouw

# 1. Regie op aantallen en woningbouwlocaties

## ***Verplicht volkshuisvestingsprogramma***

- Beleid voor woningbouw en locaties concretiseren o.b.v. onderzoek naar actuele woonbehoefte: uitwerking van maatregelen en middelen.
- Onderdelen programma
  - *Voldoende bouwlocaties voor de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en versnelling naar 100.000 per jaar*
  - *Ten minste 2/3 betaalbare nieuwbouw landelijk, provinciaal en per regio*
  - *Alle gemeenten moeten zorgen dat 40% van de nieuwbouw in het middensegment valt*
  - *Gemeenten met minder sociale huur dan gemiddeld, verplicht 30% sociale huur nieuwbouw*
  - *Een gemeente met meer dan 30% sociale huur hoeft minder sociale huur te bouwen en meer in middensegment*
  - *Woningen die aansluiten bij woonbehoefte voor studenten, aandachtsgroepen , gezinnen, alleenstaanden, arbeidsmigranten en mensen met een zorgbehoefte*
- Rijk en provincie kunnen instructieregels m.b.t. inhoudelijke eisen stellen.

# 1. Regie op aantallen en woningbouwlocaties

## *Versnelling procedures*

- Betere balans tussen belangen bezwaarmakenden (omwonenden) en toekomstige bewoners
- Voorstel grondslag in de Omgevingswet procedurele versnellingen van projecten: aanwijzing van categorieën projecten waar versnelde uitvoering gewenst is vanuit maatschappelijk belang
- Procedurele versnellingen:
  - beroep in één instantie (direct hoger beroep)
  - uitspraak door bestuursrechter binnen 6 maanden
  - voorschrijven van versnelde behandeling van beroep
  - uitsluiten mogelijkheid tot instellen pro-forma beroep



## 2. Regie op betaalbaarheid en evenredige verdeling

### *Verplicht volkshuisvestingsprogramma*

- In het verplicht volkshuisvestingsprogramma opnemen:
  - wijze waarop gestreefd worden naar meer balans in woningvoorraad
  - concretiseren beheer van de woningvoorraad (doorwerking in huisvestingsverordening en prestatieafspraken)
  - woonbehoeften en -opgaven van aandachtsgroepen en ouderen
- Nieuwe en eenduidige definitie sociale huur opgenomen bij amvb

## 2. Regie op betaalbaarheid en evenredige verdeling

### *Eisen aan programmering*

- Landelijk, provinciaal en in de regio  $\frac{2}{3}$  van nieuwbouwopgave betaalbaar  
*“Deze norm geldt niet per gemeente, om te zorgen dat er regionale afwegingsruimte blijft. Per gemeente kan dus - na interbestuurlijk overleg - in beperkte mate van dit doel worden afgeweken wanneer de regionale context dit toelaat.”*
- Gemeente moet 40% van nieuwbouwopgave voor middeninkomens realiseren
- Gemeenten met ondergemiddeld aandeel sociale huur in huidige voorraad moeten 30% sociale huur in hun nieuwbouwopgave bouwen
- Nader op te nemen bepaling: gemeenten met bovengemiddeld aandeel sociale huur in huidige voorraad moeten minder sociale huur bouwen en meer in middensegment

## Voorbeeld toepassing instructieregels betaalbaarheid

Voorbeeld: Rijk en provincie kunnen instructieregels stellen of – in een concreet geval- instructiebesluiten nemen over het omgevingsplan van gemeenten gericht op de realisatie van 40 % middenhuur voor nieuwbouwlocaties. Bijvoorbeeld richting een gemeente die achterblijft in de nieuwbouw van middenhuurwoningen kan de instructie inhouden om te voorzien in bouwlocaties voor 50 middenhuurwoningen. De instructieregel is een opdracht tot aanpassing van het omgevingsplan. Indien het omgevingsplan niet tijdig of niet volledig wordt aangepast kan Rijk of provincie op kosten van de gemeente in de plaats treden van de gemeenteraad door zelf het gewijzigde omgevingsplan vast te stellen. De provincie is als eerste aan zet voor deze instructie richting gemeenten. Zo nodig kan ook het Rijk zelf een instructieregel stellen of instructiebesluit nemen of – via getrapte instructies- de provincie instrueren dit te doen

## 2. Regie op betaalbaarheid en evenredige verdeling *Zorg en ondersteuning*

- Koppeling Wmo 2015 en gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma
- Aandachtsgroepen huisvestingsopgave zijn: *mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, ouderen, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners*

## 2. Regie op betaalbaarheid en verdeling

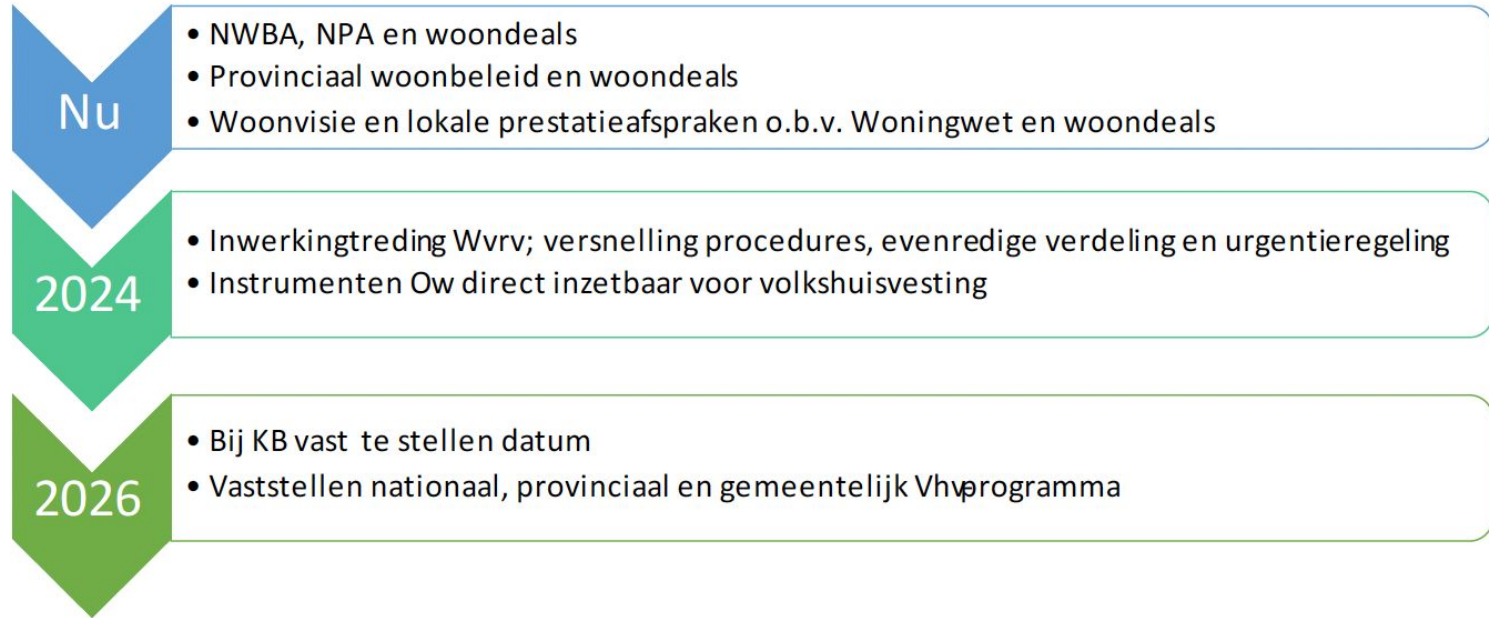
### *Evenredige verdeling aandachtsgroepen*

- Doel:
  - gelijkere lastenverdeling voor gemeenten
  - verdringing reguliere woningzoekenden tegengaan
  - rechtsongelijkheid tussen gemeenten tegengaan
- Wijziging Huisvestingswet 2014: regels over woonruimteverdeling
- Gemeenten moeten verplicht een **huisvestingsverordening met urgentieregeling** vaststellen (hierin op te nemen: verplichte categorieën van urgent woningzoekenden, nadere criteria volgen)
- Regionale afspraken
- Monitoringsplicht gemeenten naar verleende urgentieverklaringen, in gebruik genomen woonruimten en toegewezen urgentieverklaringen per categorie

### 3. Verstevigen lokale prestatieafspraken

- Bijdrage corporaties wordt geregeld in de lokale prestatieafspraken. Jaarlijks overleg corporaties-gemeente over actualisering volkshuisvestingsprogramma, meerjarige lokale prestatieafspraken.
- Takenpakket Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet wordt verbreed: van advies bij totstandkoming naar advies totstandkoming **en nakoming** gemaakte afspraken
- Aanpassing woningmarktregio's: gelijkstellen werkgebied corporaties met provinciale grenzen
- Zorgaanbieders aan tafel bij gesprekken lokale prestatieafspraken

# Overgang van huidige situatie naar nieuwe situatie



## Relatie regionale woondeals

“De afspraken in de regionale woondeals gaan over concrete bouwlocaties, het aantal te bouwen woningen en het aantal te bouwen woningen per provincie.

Daarnaast worden er ook afspraken gemaakt gericht op de realisatie van deze woningen en de sturing op de voortgang. De bestuurlijke afspraken zullen periodiek worden herijkt, mede ook naar aanleiding van de bevolkingsprognose.

**Dergelijke bestuurlijke afspraken zullen in het wetsvoorstel landen in de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten, provincies en Rijk als resultaat van bestuurlijk overleg.”**



# Wat betekent dit?

- Internetconsultatie tot 30 maart 2023
- (Voorsorteren op) uitwerking instrumenten:
  - volkshuisvestingsprogramma's (Rijk, provincies, gemeenten)
  - uitwerken amvb categorieën projecten die in aanmerking komen voor procedurele versnellingen
  - instructieregels en instructiebesluiten
  - huisvestingsverordening met urgentieregeling
  - lokale prestatieafspraken
  - omgevingsvisies
  - etc.
- Investeren in regionale samenwerking

**RU  
IMTE  
VOLK**

[www.ruimtevolk.nl](http://www.ruimtevolk.nl)  
[info@ruimtevolk.nl](mailto:info@ruimtevolk.nl)