



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Praktijkdag

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

September 2023



Programma Praktijkdag Wvrv 2 oktober

Ochtend: 9:30 – 12:00 uur

- Uiteenzetting en stand van zaken Wvrv
- Werkgroepen:
 - Rollen medeoverheden (*zaal Speel-veld*)
 - Wonen en zorg (*zaal Meet & Discover*)

Lunch: 12:00 – 13:00

Middag: 13:00 – 15:00

- Werkgroepen:
 - Sturen op betaalbaarheid (*zaal Speel-veld*)
 - Urgentieregeling – Huisvestingswet (*zaal Meet & Discover*)
 - Leefbaarheid – Verduurzaming (*zaal Love & Light*)
- Plenaire afsluiting



1. Waarom meer regie op de volkshuisvesting?
2. Hoe krijgen we meer regie op volkshuisvesting:
 - Regie op aantallen en locaties
 - Regie op betaalbaarheid en evenredige verdeling
 - Verstevigen lokale prestatieafspraken





Waarom meer regie?

- > Markt bouwt niet als vanzelf wat nodig is
- > Betaalbaarheid staat onder druk
- > Optelsom lokale beslissingen leidt niet automatisch tot wat landelijk nodig is
- > Overheden werken niet als één overheid samen aan de opgave
- > Bouwprocedures stroperig
- > Onzekerheid voor bouwers en corporaties over woningbouwprogrammering
- > Onevenwichtige verdeling van betaalbare woningen in de regio
- > Onderlinge verdringing van woningzoekenden
- > Lokale prestatieafspraken te vrijblijvend



Hoe krijgen we meer regie op de volkshuisvesting?

1. Sturen op aantallen, locaties en woningtypen;

- Instrumenten om te sturen op waar, hoeveel en voor wie gebouwd wordt
- Versnellen procedures van initiatief tot realisatie

2. Sturen op betaalbaarheid en evenredige woonruimteverdeling:

- Instrumenten voor voldoende betaalbare bouw (middeninkomens en lage inkomens)
- Evenredige verdeling urgent woningzoekenden

3. Versterken lokale prestatieafspraken

Door:

- Volkshuisvesting en versnellen procedures in de Omgevingswet
- Verplichte urgentieregeling in de Huisvestingswet
- Uitbreiding taken adviescommissie geschilbeslechting in de Woningwet
- Aanpassen Wmo 2015 door koppeling Wmo – plan en volkshuisvestingsprogramma



I. Sturen op aantal, locaties en woningentypen

- Volkshuisvesting als expliciete taak in Omgevingswet
- Provinciale coördinerende taak voor Volkshuisvesting
- Inzet instrumenten voor volkshuisvesting:
 - Volkshuisvestingsprogramma met helder beleid en maatregelen
 - Rijk en provincies sturen via instructies
- Eén gang naar de rechter; uitspraak binnen zes maanden
- Lokale prestatieafspraken bindend door uitspraak van de minister



II. Sturen op betaalbaarheid en evenredige verdeling

Landelijk, provinciaal, regionaal: 2/3 betaalbare nieuwbouw

Gemeenten:

sociale huur > gemiddeld: 40 % nieuwbouw in middensegment

sociale huur < dan gemiddeld: 30% sociale nieuwbouw + 37% in middensegment

Eenduidige landelijke definitie sociale huur

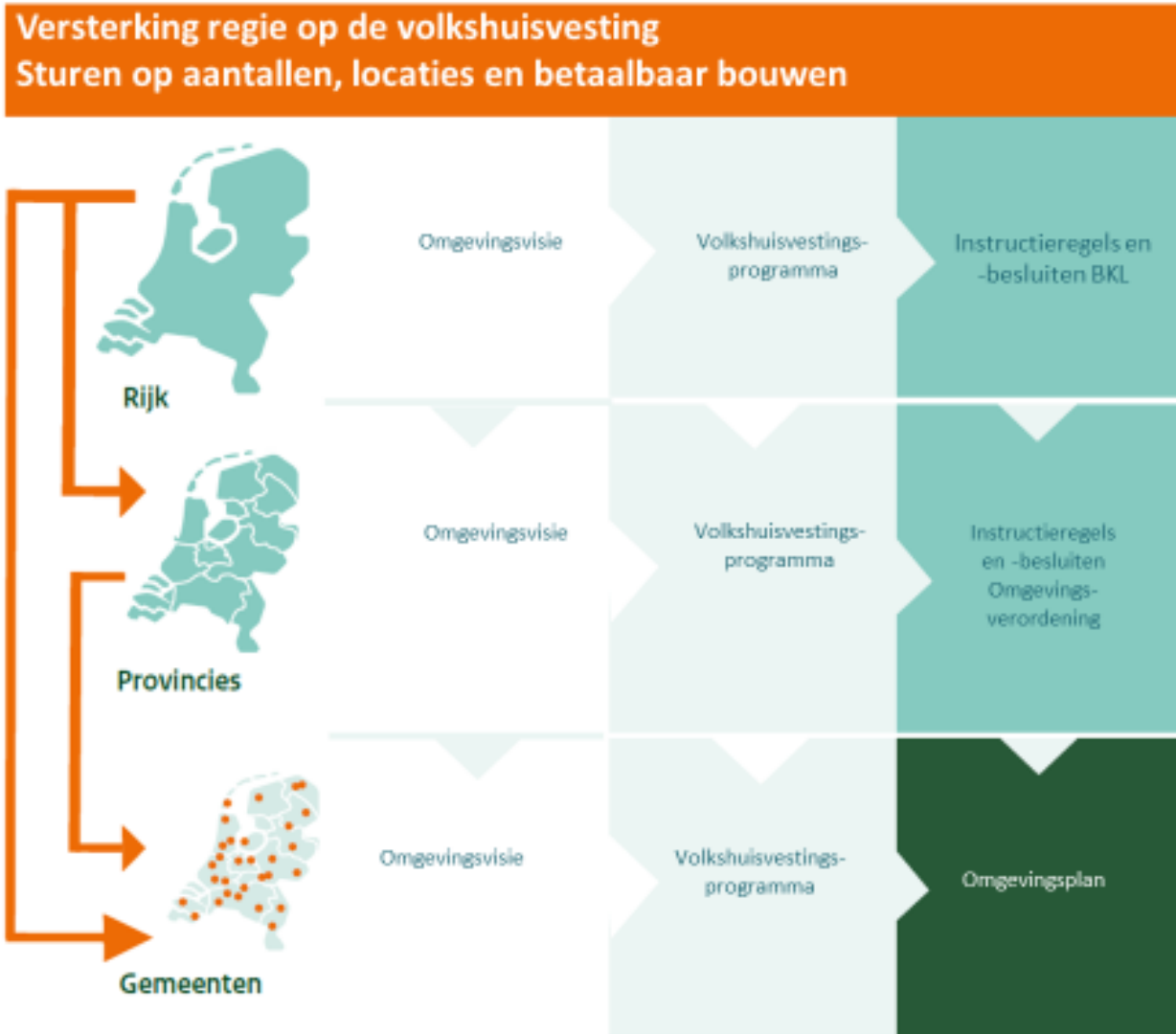




Definitie sociale huur

- Twee doelen: zorgen voor eenduidigheid en dat woningen daadwerkelijk voor de DAEB-doelgroep beschikbaar zijn.
- DAEB-woningen van woningcorporaties zullen altijd tellen als sociale huur.
- Particuliere sociale huur moet:
 - Bij mutatie een aanvangshuur hebben tot de liberalisatiegrens (bestaande en nieuwbouw)
 - Verhuurd worden aan de huishoudens tot de DAEB-inkomensgrens. Dit moet geregeld in een gemeentelijke huisvestingsverordening (bestaande en nieuwbouw)
 - Een instandhoudingstermijn hebben van 25 jaar (**enkel nieuwbouw**)
- Om bij nieuwbouw makkelijker te sturen op sociale huur, wordt de definitie verankerd in het Bkl.

Hoe werkt het in de praktijk





Versnellen procedures

Sneller duidelijkheid van de rechter:

- Een gang naar de rechter
- Uitspraak binnen zes maanden
- Versnelde behandeling
- Beroepsgronden binnen beroepstermijn





Wat regelen we waar?

Wet versterking regie

Volkshuisvesting expliciete taak
Omgevingswet

Provinciale coördinerende taak
Volkshuisvesting

Inzet instrumenten Omgevingswet voor
volkshuisvesting:

- Verplicht volkshuisvestingsprogramma met helder beleid en maatregelen
- Rijk en provincies sturen via instructies
- Regels omgevingsplan door gemeenten
- Grondslag versnellen procedures

Amvb's

Inhoud van het
volkshuisvestingsprogramma

verplichtingen betaalbare nieuwbouw
voor gemeenten

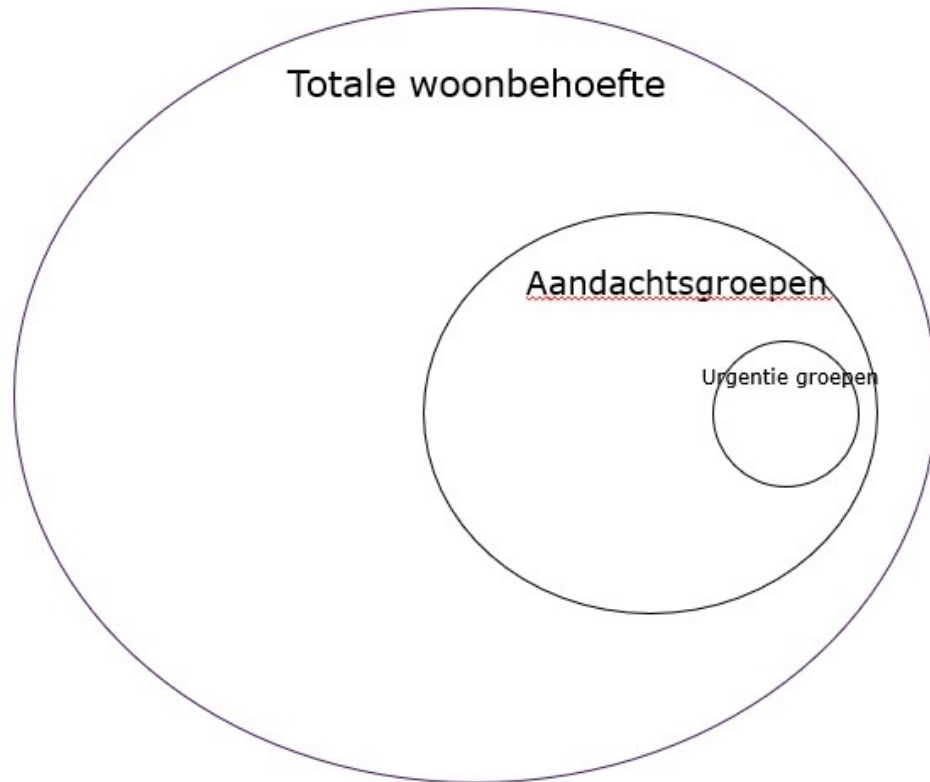
Regels over prijssegmentering
omgevingsplan

Eenduidige definitie sociale huur

Besluiten waarvoor versnelling geldt



Verplicht vhv-programma; aandachtsgroepen



- > Van een deel van de aandachtsgroepen is de woonvraag zo dringend dat zij voorrang krijgen
- > Daarom verplichte urgentie voor een afgebakend deel van de aandachtsgroepen
- > Huisvesting statushouders niet via urgentieregeling, maar via huidige wettelijke taakstelling statushouders



Wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 - urgentie

Verplichte urgentieregeling voor gemeenten

Verplichte urgentiecategorieën

- scherpe definities en weigeringsgronden, want iedereen urgent = niemand urgent
- toetsingscriteria/nadere invulling in ministeriële regeling

Systematiek voor evenredige verdeling over gemeenten, namelijk:

- 1) Gemeenten vormen een regio, wordt door provincie vastgelegd;
- 2) Gemeenten gaan met elkaar in gesprek over verdeling van de urgenten en maken daar afspraken over;
- 3) Lukt het binnen twee jaar, na inwerkingtreding, niet om tot regionale afspraken te komen en deze vast te leggen in de huisvestingsverordening, dan zal een wettelijke norm gelden per gemeente.
- 4) Gemeenten stellen ieder een huisvestingsverordening op en leggen de gemaakte afspraak daarin vast.



Wat regelen we waar?

Wet versterking regie

- Volkshuisvestingsprogramma's
- Verplichting urgentieregeling
- Verplichting urgentiecategorieën
- Afspraken over verdeling urgent woningzoekenden in woningmarktregio

Amvb's / ministeriele regeling

- > Instructieregels
volkshuisvestingsprogramma's: inzicht in woonopgave aandachtsgroepen
- > Nadere algemene toetsingscriteria/
nadere criteria urgentiecategorieën
- > % vrijkomende woonruimte als regio niet tot afspraken over verdeling urgent woningzoekenden komt



Woningwet – lokale prestatieafspraken

- › De verplichte gemeentelijke Woonvisie vervalt, en wordt vervangen door het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma;
- › De gemeente neemt de woon-gerelateerde zorg en ondersteuning op in het volkshuisvestingsprogramma.

- › De lokale prestatieafspraken gaan in ieder geval in op:
 - a. Woningbouw en woningbouwprogrammering
 - b. Balans in de woningvoorraad
 - c. De zorg- en ondersteuningsbehoefte in relatie tot wonen
 - d. Leefbaarheid
 - e. Verduurzaming





III. Verstevigen lokale prestatieafspraken

- Geschilbehandeling is er als laatste redmiddel, voor als de drie partijen er onderling echt niet uitkomen.
- We breiden het instrumentarium voor behandelen geschillen prestatieafspraken uit:
 - De adviescommissie mag de gronden van het geschil ambtshalve aanvullen;
 - We maken expliciet dat de adviescommissie een informele aanpak kan inzetten;
 - Geschilbehandeling blijft mogelijk in de fase van totstandkoming prestatieafspraken, **en** wordt aangevuld met de fase van nakoming.



Nieuwe indeling regionale werkgebieden

- Werkgebieden corporaties worden vergroot: het huidige werkgebied wordt uitgebreid naar hele provincie waarin het werkgebied valt;
- Valt huidige werkgebied in meer dan één provincie, dan bestaat nieuwe werkgebied uit alle provincies waarin huidig werkgebied ligt;
- Heeft de corporatie een ontheffing voor een gemeente buiten het nieuwe werkgebied, dan wordt de ontheffing geldig voor die gehele provincie;
- Corporaties krijgen de mogelijkheid om de minister te verzoeken het werkgebied te beperken tot twee provincies;
- Uitgangspunt blijft dat corporaties door gemeenten of provincie in werkgebied kunnen worden gevraagd te investeren, maar dat er geen verplichting is om dit te doen als de corporatie daar goede redenen voor heeft.



Wat regelen we waar?

Wet versterking regie

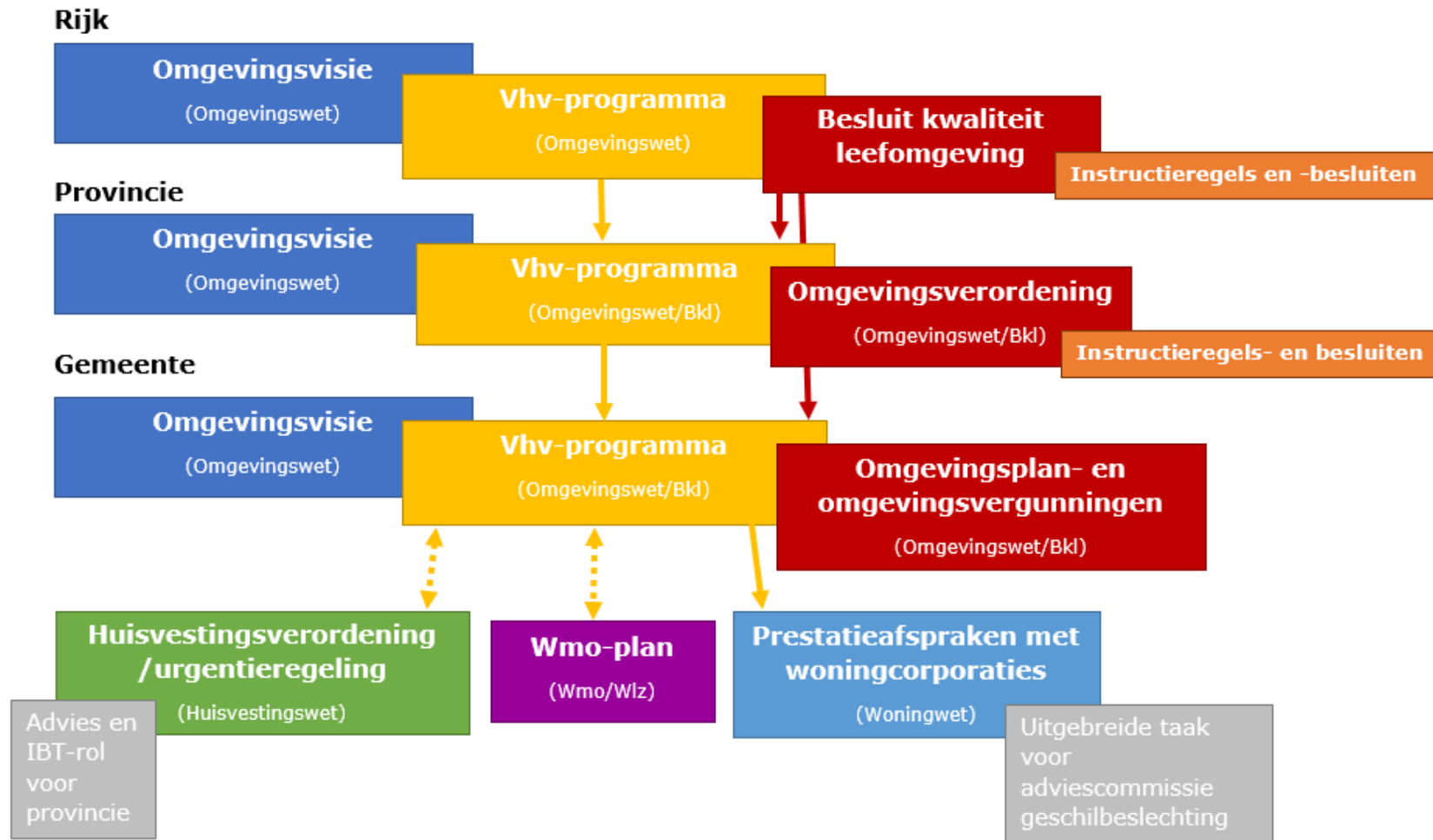
- › • De woonvisie vervalt en wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie. De uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma krijgt zijn beslag in de lokale prestatieafspraken.
- › • Gemeenten nodigen de relevante (zorg)aanbieders uit om deel te nemen aan het lokale gesprek tussen gemeenten, woningcorporaties en huurderorganisaties voor prestatieafspraken.
- › • De lokale prestatieafspraken worden beter afdwingbaar door een uitbreiding van de bevoegdheden van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het doen van een bindende uitspraak bij geschillen over prestatieafspraken.
- › • Het werkgebied van woningcorporaties wordt aangepast door de bestaande woningmarktregio's te laten vervallen, en het nieuwe werkgebied van woningcorporaties te laten samenvallen met provinciale grenzen.

Amvb's

- Corporaties moeten bij het doen van een bod rekening houden met het volkshuisvestingsprogramma;
 - Het werkgebied van corporaties wordt vastgesteld langs provinciegrenzen;
 - Geschillen over nakoming prestatieafspraken kunnen worden behandeld.
-
- Verdere regeling van de geschilbehandeling vindt plaats in het RTIV



System Wet versterking regie volkshuisvesting





Van huidige situatie naar nieuwe situatie

Nu

- NWBA, NPA en woondeals
- Provinciaal woonbeleid en woondeals
- Woonvisie en lokale prestatieafspraken o.b.v. Woningwet en woondeals
- Start met integrale, regionaal afgestemde woonzorgvisies

2024

- Inwerkingtreding Wvrv; versnelling procedures, evenredige verdeling
- Instrumenten Ow direct inzetbaar voor volkshuisvesting
- Verdere uitwerking integrale, regionaal afgestemde woonzorgvisies
- Indeling woningmarktregio's; afspraken over evenwichtige verdeling urgent woningzoekenden regio

2026

- Vaststellen nationaal, provinciaal en gemeentelijk Vhv-programma
- Woonzorgvisie gaat op in Vhv-programma
- Urgentieregeling in huisvestingsverordening



Werkgroepen Praktijkdag Wvrv 2 oktober

Ochtend:

- Rollen medeoverheden **Zaal Speel-veld**
Nicole Fikke & Miriam Wellenberg
- Wonen en zorg **Zaal Meet & Discover**
- *Prescillia van Noort & Richard Derksen*

Middag:

- Sturen op betaalbaarheid **Zaal Speel-veld**
Nicole Fikke & Chana Abel
- Urgentieregeling Huisvestingswet **Zaal Meet & Discover**
Prescillia van Noort & Marianne Maijer
- Leefbaarheid **Zaal Love & Ligth**
Elleke Meijer & Marianne Seij