

# Meer regie op de volkshuisvesting: mooi ideaal maar in deze vorm ook uitvoerbaar?

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) is in consultatie. Met de wet wil de overheid de regie op de volkshuisvesting herpakken. Kern van de Wvrv: meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. De Wvrv en de aanpassing van bestaande wet- en regelgeving moet (lokale) overheden hiervoor het mandaat én het instrumentarium geven. De Wvrv betekent een regieverschuiving van markt naar overheid, maar ook een forse verschuiving binnen overheidsland. De vraag is of dit op basis van de voorliggende wet praktisch haalbaar en uitvoerbaar is.

## Wet zet in op meer betaalbare woningen en een evenredige verdeling over het land

De insteek van de Wvrv is volkomen begrijpelijk. Een dak boven je hoofd is immers een eerste levensbehoefte. Het is de grondwettelijke taak van de overheid om te zorgen voor huisvesting (art. 22 lid 2 Grondwet). Het vinden van een geschikte woning anno 2023 is lastig. Er zijn talrijke verhalen over met name starters, middeninkomens en urgenten die geen passende woning kunnen vinden. De prijzen van koop- en huurwoningen zijn hoog en het aanbod (in betaalbare categorieën) is en blijft beperkt. Daarnaast stokt de doorstroming. De markt lost dit niet vanzelf op. Ingrijpen van de overheid is nodig om de



bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen te vergroten en de doorstroming te versterken. De Wvrv maakt dit mogelijk met als uitgangspunt een evenredige en gelijke verdeling van de opgave over Nederland.

### Grote impact op de volkshuisvesting op vlak van regie, inhoud en uitvoering

Bij inwerkingtreden heeft de Wvrv in potentie grote impact op de volkshuisvesting. We zien in potentie grote impact op drie vlakken:

Impact Wet versterking regie op de volkshuisvesting	
<b>Regie</b>	Top-down: regie wordt herpakt door het wijzigen van bestuurlijke rollen en processen. Onder andere een toename in afstemmingsmomenten en ingrijpmogelijkheden door provincie en Rijk. De sturingsmogelijkheden nemen daardoor top-down fors toe. De bewegingsvrijheid van gemeenten wordt ingeperkt.
<b>Inhoud</b>	Betaalbaarheid wordt van nog groter belang. Gemeenten krijgen een instrumentarium aangereikt om betaalbaarheid van de woningvoorraad te reguleren. Gemeenten zijn verplicht om kwetsbare doelgroepen (evenredig) te verdelen en urgenten met voorrang te huisvesten.
<b>Uitvoering</b>	Regie en beslissen is steeds meer top-down, terwijl de meeste uitvoeringsopgaven en -taken nog steeds bij gemeenten liggen. Sterker nog: dit takenpakket wordt met het Wvrv in potentie nog groter. Zo is monitoring van het functioneren van volkshuisvesting verplicht voor gemeenten, net als het opstellen van een Huisvestingsverordening met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma is verplicht op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau én er moet op regionaal en provinciaal niveau afstemming worden gezocht.

### Verandering is nodig, maar Wvrv roept ten minste vier praktische vragen op

Het belang is duidelijk en verandering is nodig. De uitwerking van het wetsvoorstel roept bij ons ook vragen op. Met name over de praktische uitvoering. We bespreken ze kort:

#### 1 Welke handvatten en kaders krijgen gemeenten voor onderbouwing van het instrumentarium?

Het Rijk pakt de regie en deze regie sijpelt (of stroomt) door naar provinciaal en lokaal niveau. Tegelijkertijd ligt de onderbouwing van en advisering over het instrumentarium, zoals de Huisvestingsverordening, lokale prestatieafspraken en het volkshuisvestingsprogramma, grotendeels bij gemeenten. Duidelijke handvatten voor gemeenten om dit instrumentarium op de juiste manier vorm te geven en in te zetten ontbreken of zijn onduidelijk. Handreikingen, afwegingskaders en vooral kaders voor programma's en verordeningen zouden al helpen. De impact en uitvoerbaarheid van het instrumentarium kan dan beter worden ingeschat.

#### 2 Landelijk gemiddelde als uitgangspunt voor schaarste, maar wat is de afgebakende definitie?

De Wvrv streeft naar 30% sociale huur in de Nederlandse woningvoorraad. De vergelijking tussen het landelijk en gemeentelijk gemiddelde bepaalt de mate van schaarste in sociale huur binnen een gemeente. Een opvallend uitgangspunt waardoor een kritische blik op zijn plaats is. Volgens de huidige omschrijving geldt: in een gemeente met een lager aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde is er sprake van schaarste. In een gemeente waar dit percentage boven het landelijk gemiddelde ligt, is er geen sprake van schaarste. Zo zwart-wit ligt het in de praktijk uiteraard niet blijkt uit onze ervaring door tientallen schaarsteonderzoeken door het gehele land. Opvallend is bovendien dat dit 'landelijk gemiddelde' niet is afgebakend. Het huidige landelijk gemiddelde kan dus fors verschillen ten opzichte van het gemiddelde over tien jaar. Een nadere definiëring én flexibiliteit in het bepalen van 'schaarste' is in onze ogen nodig.

#### 3 Doelgroepen in urgentieverordening, onderbouwd gekozen?

De Wvrv noemt al de urgentiecategorieën die in een huisvestingsverordening moeten worden

opgenomen. Voorbeelden zijn uitstromers uit intramurale instellingen en jeugdzorg, slachtoffers van huiselijk geweld, daklozen en ex-gedetineerden. Een duidelijke onderbouwing of verantwoording van de keuze voor deze doelgroepen ontbreekt. Gesteld kan worden dat 'doelgroepen met algemeen belang' breder gaat dan enkel de huidige lijst met doelgroepen. Denk hierbij aan statushouders, slachtoffers van (andersoortig) geweld en misschien wel jongvolwassenen binnen een onhoudbare thuissituatie. In het wetsvoorstel staat dat gemeenten aanvullende urgente doelgroepen *kunnen* toevoegen, maar er is geen *verplichting* voor doelgroepen die op lokale of regionale schaal urgent zijn.

#### **4 Betaalbaarheid focust op nieuwbouw, wat gebeurt er met de bestaande voorraad?**

Oplossingen voor het vergroten van de betaal- en beschikbaarheid van woningen wordt via de Wvrv gezocht in de nieuwbouw. Toch staat het grootste deel van de Nederlandse woningvoorraad in 2050 er nu al en dus vraagt juist deze voorraad meer aandacht. Het is een gemiste kans om betaalbaarheid in de bestaande voorraad te 'vergeten'. Vooral omdat een deel van het instrumentarium dat de Wvrv biedt óók toepasbaar is op de bestaande voorraad. De Huisvestingsverordening is hiervan het meest in het oog springende voorbeeld. Het Rijk of provincies kunnen nú de kans pakken om gemeenten te helpen het instrumentarium effectief en efficiënt in te zetten voor nieuwbouw én de bestaande woningvoorraad. Zo werken we niet enkel aan meer betaalbare woningen, maar ook aan leefbare kernen en gemengde wijken.

#### **Regie vraagt om duidelijkheid (en die ontbreekt nog)**

Regie pakken is nodig en momenteel ook logisch. Belangrijk is dan dat opgaven en kaders helder zijn zodat uitvoering zo eenvoudig mogelijk is. Hier loopt de huidige Wvrv op onderdelen spaak. Definities zijn (nog) niet altijd helder, keuzes zijn niet of onvoldoende onderbouwd en instrumenten en hulpmiddelen voor de uitvoering zijn onvoldoende ingekaderd. Er komt een enorme werklast te liggen bij gemeenten. Niet alleen qua onderzoek, opstellen van beleid en monitoring maar zeker ook op het vlak van afstemming: met 'woonpartners' binnen de gemeente, binnen de woningmarktregio, met de provincie en bij mogelijke conflicten, zelfs met het Rijk. Gemeenteambtenaren zuchten nu al onder een enorme werkdruk dus het is maar de vraag in hoeverre deze nieuwe (extra) taken kunnen worden volbracht. Hulp(middelen) worden vanuit het Rijk en provincie toegezegd, maar duidelijkheid hierover ontbreekt. Tel daar de onduidelijkheid rondom definities, regels en (wettelijke) vereisten nog eens bij op. Een haast onneembare horde gloort aan de horizon. Zorg daarom voor meer duidelijkheid, concreetheid en een heldere onderbouwing van keuzes, zodat – de goede bedoeling van – de Wvrv ook daadwerkelijk praktisch uitvoerbaar is.

#### **Reageren? Dat kan nog tot 30 maart!**

De wet ligt in consultatie en dat betekent dat u tot 30 maart inhoudelijk kunt reageren met een zienswijze. Klik [hier](#).



Wilt u doorpraten over de Volkshuisvestelijke opgaven? Neem contact op met:

**Lukas Meuleman**  
l.meuleman@stec.nl

**Arlinde Dul**  
a.dul@stec.nl

**Bouke Timmen**  
b.timmen@stec.nl

026 751 41 00  
www.stec.nl