

# **Uitvoeringstoets Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting**

**Versie 1.0**

**Eindrapport**

Auteurs: Frank van Zutphen & Lai Tromp-van Beek

© VNG Realisatie, Den Haag, september 2023

## Management samenvatting

**Een regelmatig terugkerende vraag in de gesprekken ging over het handelingsperspectief van gemeenten: Wat moet een gemeente? Wat hoeft een gemeente niet? En wat kan een gemeente?**

Er is een groot woningtekort in Nederland. Het woningtekort is in 2022 geraamd op 314.700 woningen (of 3,9% van de woningvoorraad); tegelijk worden er onvoldoende nieuwe woningen opgeleverd voor iedereen die een woning nodig heeft. Ook sluiten de nieuw opgeleverde woningen qua prijs niet goed aan bij wat mensen nodig hebben en is er een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koop- en huurwoningen. Tenslotte is de verdeling tussen gemeenten van sociale huurwoningen en de huisvestingopgave van specifieke aandachtsgroepen (waaronder inwoners met urgentie) niet altijd evenwichtig. Het Ministerie van BZK wil met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) meer grip krijgen 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 VNG heeft in de reactie op de internetconsultatie aangegeven dat er gedegen aandacht moet zijn voor de financiële consequenties van het wetsvoorstel en voor de uitvoerbaarheid van het geheel en heeft daarom gepleit voor een uitvoeringstoets. In het voorliggende rapport zijn de resultaten opgenomen van de uitvoeringstoets die is uitgevoerd in de periode van mei tot en met augustus 2023.

### **Wijzigingen wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting**

Het wetsvoorstel introduceert (onder meer) de verplichting voor gemeenten voor het opstellen en vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma, een huisvestingsverordening met urgentieregeling en een Wmo-beleidsplan. Het volkshuisvestingsprogramma gaat de huidige woonvisie of woonzorgvisie vervangen, een groot deel van de gemeenten heeft al een urgentieregeling en alle gemeenten hebben al een Wmo-beleidsplan. Met het wetsvoorstel en de nog uit te werken lagere regelgeving worden echter nieuwe bepalingen of eisen geïntroduceerd met betrekking tot de inhoud van de plannen en komt er de nieuwe verplichting om de plannen af te stemmen met betrokkenen (onder meer andere gemeenten, provincies, Rijk, woningcorporaties, zorgaanbieders, etc.). Voor een deel van de gemeenten betekent dit dat bestaande plannen moeten worden aangepast en voor een ander deel van de gemeenten dat nieuwe plannen moeten worden opgesteld.

Voor het aanpassen of opstellen en vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma, huisvestingsverordening met urgentieregeling en Wmo-beleidsplan zijn in grote lijnen de volgende stappen of werkzaamheden te onderscheiden:

- Onderzoek en analyse;
- Bepalen en uitwerken (met aandacht voor uitvoerbaarheid!) van beleid i.s.m. betrokkenen;
- Opstellen en vaststellen programma, regeling of plan;
- Uitvoeren programma, regeling of plan;
- Evalueren programma, regeling of plan.

In het wetsvoorstel zijn verschillende bepalingen opgenomen die samenhangen met het maken van de plannen. Het maken van plannen is echter niet voldoende, het is ook van belang dat de plannen worden uitgevoerd of gerealiseerd zoals beoogd.

### **Verschillen bij gemeenten hebben gevolgen voor uitvoerbaarheid**

Er zijn momenteel zeer grote verschillen tussen gemeenten die een grote invloed hebben op de uitvoering van het woonbeleid en volkshuisvestingsbeleid in gemeenten en op de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel. Een bepaling in het wetsvoorstel die voor gemeente A prima uitvoerbaar is, kan tot grote problemen leiden in gemeente B. Deze verschillen zijn op te tekenen langs verschillende lijnen:

- Randstad versus de rest van Nederland;
- Stad versus dorp/platteland;
- Centrumgemeente versus omliggende gemeente;
- Groeiregio versus krimpregio.

Voor een goede analyse van de uitvoeringsconsequenties van dit wetsvoorstel is het van belang om rekening te houden met de huidige situatie bij gemeenten met betrekking tot het vraagstuk van de volkshuisvesting. De volgende elementen spelen in veel gemeenten:

- Schaarste aan mensen en middelen;
- Veel veranderingen in beperkte tijd;
- Geen vraagstuk in isolatie.

### **Impact woningbouw**

Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk hoe het samenspel (onder meer volgordelijkheid) eruit gaat zien bij het vaststellen van de landelijke, provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's (maken plannen). In het optimale scenario tellen gemeentelijke plannen, aantallen en percentage netjes op tot de provinciale plannen, aantallen en percentages. Er is ook een suboptimaal scenario denkbaar (een door veel gemeenten geuite zorg) waarbij - buiten

de invloedssfeer van gemeenten om - aantallen en percentages (bv. 2/3 betaalbaar, 27-30% sociale huurwoningen) uit de lokale en regionale woonbehoefte niet aansluiten op de aantallen woningen en percentages betaalbare woningen uit het wetsvoorstel. Dit kan tot verschillen van inzicht in de regio leiden en het is dan de vraag hoe de provincie haar - met dit wetsvoorstel versterkte - regierol op volkshuisvesting in gaat vullen.

Voor het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw zijn gemeenten afhankelijk van woningcorporaties en projectontwikkelaars. Kunnen en willen woningcorporaties en projectontwikkelaars meedoen bij de geplande nieuwbouwprojecten? De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten hangen sterk af van het antwoord op die vraag. In het optimale scenario doen woningcorporaties en projectontwikkelaars mee en geven zij uitvoering aan de plannen van de gemeenten (dan zijn uitvoeringsconsequenties in lijn met de bestaande werkzaamheden). In het suboptimale scenario kunnen of willen woningcorporaties en projectontwikkelaars (bv. vanwege een negatieve business case) - ook na een eventuele aanpassing van de gemeentelijke plannen - geen uitvoering geven aan de plannen zoals opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit is een reëel risico om rekening mee te houden, in het merendeel van de interviews met gemeenten voor deze uitvoeringstoets werd dit risico benoemd.

Provincies hebben dan de mogelijkheid om dan de regie over te nemen en in te grijpen. Wat kan een provincie dan doen? En wat gaat een provincie dan doen? En in welke gevallen grijpt een provincie dan in? Ingrijpen is nog wel te rechtvaardigen als een gemeente geen uitvoering wil geven aan haar eigen woningbouwplannen, maar als een gemeente geen uitvoering kan (of mag) geven aan haar eigen woningbouwplannen dan kan ingrijpen door de provincie al snel disproportioneel worden. En nog een stap verder: Wat wordt het handelingsperspectief voor de Rijksoverheid als de provincie er niet uit komt? Hoe gaat de Rijksoverheid dan invulling geven aan haar regierol?

De Wvrv gaat over versterking van de regie door (onder meer) provincie en Rijksoverheid, maar het is juist onduidelijk hoe deze versterking van de regie eruit komt te zien als gemeentelijke bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd. Te verwachten is dat als de provincie of Rijksoverheid ingrijpt dat dit tot veel bestuurlijke gedoe en hoge uitvoeringskosten (voor gemeenten én voor provincie/Rijksoverheid) gaat leiden.

Een stijging van het percentage betaalbare woningen leidt er ceteris paribus toe dat meer woningbouwprojecten een negatieve business case krijgen of dat bestaande reeds negatieve business cases nog negatiever worden. Eén of meerdere partijen zullen die rekening op moeten pakken. Het wetsvoorstel gaat hier niet nader op in. Daardoor bestaat het risico dat er door dit wetsvoorstel de komende jaren vooral veel gepraat gaat worden door alle betrokkenen (gemeente, provincie, Rijksoverheid, projectontwikkelaars, woningcorporaties), maar dat er door de financiële

tekorten bij de bouwplannen toch niet gebouwd gaat worden. De komende jaren zal blijken hoe groot dit risico is en wat dit betekent voor het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw.

### **Impact huisvesting inwoners met urgentie**

Op dit moment is er nog onduidelijkheid over de bevoegdheid van een gemeente om voorrang te geven aan woningzoekenden met urgentie in de hele woningmarktregio (waarmee de gemeente dan blijkbaar ook bevoegdheden krijgt met werking in andere gemeenten). Hier is een nadere uitwerking nodig van de bedoeling van het Ministerie van BZK (met mogelijk grote impact).

Voor gemeenten die al een urgentieregeling voor de woningmarktregio hebben ligt het voor de hand om verder te bouwen op de bestaande urgentieregeling al zijn daarin ook nog wel wijzigingen nodig. Gemeenten, die nu een gemeentelijke urgentieregeling hebben, moeten gaan samenwerken met andere gemeenten in de woningmarktregio en dat kan tot vergelijkbare werkzaamheden (voor het opzetten van een nieuwe urgentieregeling) leiden als de werkzaamheden voor gemeenten die nog geen urgentieregeling hebben. Een specifiek aandachtspunt bij de urgentieregeling is dat gemeenten binnen de woningmarktregio afspraken moeten maken over de evenwichtige verdeling van de toewijzing van de vrijkomende sociale huurvoorraad aan urgent woningzoekenden.

De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten in de beheerfase (uitvoeren plannen) hangen sterk af van de huidige situatie:

- Nu al wel een urgentieregeling. Structurele uitvoeringsconsequenties voor de uitvoering (door gemeente of woningcorporatie) zijn dan relatief beperkt.
- Nu nog geen urgentieregeling. Vanwege de nieuwe taak heeft dit grote structurele uitvoeringsconsequenties voor de uitvoering (door gemeente of woningcorporatie).

De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten met betrekking tot de huisvesting van inwoners met urgentie zijn ook afhankelijk van het scenario dat op gaat treden. Op dit moment is er al veel meer vraag naar sociale huurwoningen (statushouders, inwoners met gemeentelijke urgentie en regulier woningzoekenden) dan aanbod van sociale huurwoningen met als gevolg lange wachtlijsten. Er is een suboptimaal scenario denkbaar waarbij er een mismatch is met meer inwoners met urgentie dan beschikbare sociale huurwoningen. In de gesprekken met meerdere gemeenten (in het bijzonder de grote(re) gemeenten en/of centrumgemeenten) is het als serieus uitvoeringsrisico benoemd wanneer de aantallen te huisvesten inwoners met urgentie te groot zijn/worden in verhouding met de beschikbaar komende sociale woningen. Deels wordt dit probleem - dankzij het wetsvoorstel - op termijn overigens wel ondervangen doordat de urgentie van toepassing wordt in de woningmarktregio. Als deze mismatch er ook is op het niveau van de woningmarktregio dan hebben gemeenten op de korte termijn zeer beperkte mogelijkheden om dit probleem op te lossen.

Er is ook een suboptimaal scenario denkbaar waarbij er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in één of meerdere gemeenten in de woningmarktregio waardoor de verdeling van inwoners met urgentie binnen de woningmarktregio niet conform afspraken verloopt. Het is echter de vraag wat hier dan het handelingsperspectief is voor de gemeenten. En hoe gaat de regierol van de provincie er dan uit zien? In de uitvoeringsscan voor provincies heeft het Ministerie van BZK aangegeven dat een minimalistische interpretatie van de rol van de provincie wordt beoogd (is er een urgentieregeling en voldoet de gemeente eraan?). Het is nog wel van belang dat de wetgever dit nog nader expliciteert in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

### **Impact aansluiting zorgvoorzieningen aandachtsgroepen**

Er is bij het Wmo-beleidsplan een sterke samenhang en wisselwerking met het volkshuisvestingsprogramma én met de verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio. Deze samenhang maakt dit vraagstuk inhoudelijk extra complex. Ook de afstemming met andere gemeenten in de regio over de afstemming van de regionale zorgvraag en het regionale zorgaanbod is relevant. Daarbij is het ook van belang om in ieder geval met de zorgpartijen in gesprek te gaan over het zorgaanbod, onder meer als basis voor prestatieafspraken. Het is in veel gemeenten nog onduidelijk hoe dit gesprek vorm te gaan geven en welke zorgpartijen hierbij te betrekken.

### **Gemeenten hebben voldoende tijd nodig voor voorbereidingen**

Er komt er in dit domein veel op gemeenten af. Tegen de achtergrond van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, wordt in een korte periode los van dit wetsvoorstel veel regelgeving gewijzigd met grote impact op de woningmarkt en op de uitvoering bij gemeenten. Daarnaast is de tijd tussen de totstandkoming van de Wvrv en de beoogde datum van inwerkingtreding (1 januari 2024) zeer kort. De definitieve datum van inwerkingtreding wordt overigens nog vastgesteld bij Koninklijk Besluit, het is gewenst om daarbij rekening te houden met voldoende voorbereidingstijd voor gemeenten.

Op het moment van schrijven (augustus 2023) is nog geen duidelijkheid over het definitieve wetsvoorstel en moeten verschillende onderdelen nog nader worden uitgewerkt in lagere regelgeving, die naar verwachting veel uitvoeringsconsequenties kunnen hebben. Een half jaar voor inwerkingtreding van de Wvrv is er mede daardoor nog veel onduidelijkheid bij de mensen die het vanaf 1 januari 2024 moeten gaan uitvoeren. De schaarste aan mensen en middelen, het vele werk en uitdagingen waar zij nu al mee te maken hebben, de onduidelijkheid over het nieuwe wetsvoorstel en de beperkte doorlooptijd tot inwerkingtreding vormen bij elkaar een groot risico voor de uitvoerbaarheid.

### **Meer en beter inzicht gewenst in uitvoeringskosten**

In de memorie van toelichting is een raming van de uitvoeringskosten voor gemeenten opgenomen. De eenmalige uitvoeringskosten van het wetsvoorstel zijn geschat op een bedrag van € 58,6 miljoen en de structurele uitvoeringskosten op een bedrag van € 59,2 miljoen per jaar. Deze kostenramingen geven een eerste indicatie van de hoogte van de uitvoeringskosten, al is het wel van belang om niet te vroeg conclusies te trekken.

In het wetsvoorstel zijn veel bepalingen op hoofdlijnen beschreven en deze worden nog nader uitgewerkt in lagere regelgeving. Deze verdere uitwerking kan grote impact op gemeenten én op de uitvoeringskosten bij gemeenten. De uitvoeringstoets biedt daarnaast verschillende nieuwe inzichten, die nu nog niet of onvoldoende mee zijn meegenomen in deze kostenraming (kostenverschillen optimale scenario en suboptimale scenario, kostenverschillen tussen gemeenten, uitwerking urgentie in woningmarktregio). Vanwege het bovenstaande is het van belang dat de raming van de uitvoeringskosten wordt herijkt en PM-posten worden becijferd als de nadere invulling van de lagere regelgeving bekend is. Daarbij is het ook van groot belang dat de uitvoerbaarheid en de uitvoeringskosten worden meegewogen bij de nadere uitwerking in de lagere regelgeving. Het is tot slot van essentieel belang dat gemeenten een adequate financiële compensatie ontvangen voor hun extra uitvoeringskosten, zeker tegen de achtergrond van de huidige financiële tekorten bij gemeenten.

### **Kunnen beoogde effecten worden gerealiseerd?**

Met het wetsvoorstel worden verschillende effecten beoogd, zoals meer sociale huurwoningen, meer betaalbare huur- en koopwoningen, een betere spreiding van verschillende type woningen over de gemeenten, voldoende huisvesting voor inwoners met urgentie en aandachtsgroepen met daarbij een meer evenwichtige verdeling over de regio's en een betere aansluiting tussen wonen en zorg en ondersteuning.

Het is de vraag in hoeverre de beoogde (gewenste) effecten ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Voor het realiseren van de effecten zijn gemeenten afhankelijk van woningcorporaties en projectontwikkelaars, zorgaanbieders, andere gemeenten, provincies en de Rijksoverheid. In de uitvoeringstoets is veel aandacht besteed aan verschillende suboptimale scenario's en als die realiteit worden dan blijven de verwachte effecten achter bij de beoogde effecten. Indien suboptimale scenario's voorkomen kunnen worden - door gerichte acties vanuit de Rijksoverheid - wordt ceteris paribus de kans groter dat beoogde effecten ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

### **Wat is er nodig voor implementatie?**

Voorzien wordt dat de wet vanaf 1 januari 2024 in werking treedt en dat gemeenten vervolgens twee jaar de tijd hebben om een volkshuisvestingsprogramma, een huisvestingsverordening met urgentieregeling en een Wmo-beleidsplan vast te stellen. Het wetsvoorstel is op dit moment echter nog niet definitief en lagere regelgeving ontbreekt nog. Los daarvan is het gewenst dat professionals bij gemeenten niet alleen over een memorie van toelichting kunnen beschikken, maar dat er concrete informatieproducten zijn die medewerkers bij gemeenten ontzorgen en ondersteunen bij de implementatie en de uitvoering.

Per saldo resulteert dan een minimaal benodigde doorlooptijd van 9 maanden tot 1 jaar tussen het moment van vaststelling van de regelgeving en het startmoment van de gemeentelijke implementatie. De huidige tijdslijn hiervoor is - ervan uitgaande dat de lagere regelgeving in september gereed is - 3 maanden. Dit leidt tot de risico's dat gemeenten niet op tijd klaar zijn, dat gemeenten het wetsvoorstel onjuist interpreteren en dat veel dubbel werk moet worden gedaan (in 342 gemeenten het wiel uitvinden).

Het wetsvoorstel vraagt daarbij niet alleen veel van gemeenten, maar ook van andere betrokkenen met een belangrijke rol of taak om de beoogde doelen te kunnen realiseren. Het wetsvoorstel heeft grote impact op provincies die er nieuwe taken bij krijgen op het gebied van volkshuisvesting en de evenwichtige verdeling van inwoners met wettelijke urgentie over de woningmarktregio en mogelijk ook grote impact op woningcorporaties voor wat betreft het bouwen en beheren van een deel van de woningvoorraad en het uitvoeren van de urgentieregeling. Het is daarom ook van belang dat ook provincies en woningcorporaties voldoende mensen en middelen hebben voor een goede taakuitvoering.

In de uitvoeringstoets zijn verschillende aanbevelingen gedaan in de vorm van door gemeenten gewenste vervolgacties. Deels kunnen deze aanbevelingen worden ingevuld bij de verdere invulling van de lagere regelgeving. Met invulling van de gewenste vervolgacties kunnen gemeenten beter invulling geven aan de nieuwe verplichtingen die volgen uit het wetsvoorstel:

- Verdere verduidelijking van het wetsvoorstel en memorie van toelichting;
- Aandacht voor uitvoerbaarheid bij verdere uitwerking van de lagere regelgeving;
- Implementatieondersteuning;
- Overig.



## Inhoudsopgave

Uitvoeringstoets Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting .....	1
Management samenvatting .....	1
Inhoudsopgave .....	9
1. Inleiding.....	11
1.1. Achtergrond.....	11
1.2. Vraagstelling.....	12
1.3. Onderzoeksaanpak .....	13
1.4. Disclaimer bij resultaten .....	14
1.5. Leeswijzer .....	14
2. Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting .....	16
2.1. Huidige situatie.....	16
2.2. Wetsvoorstel.....	18
2.3. Samenhangende regelgeving en ontwikkelingen .....	23
3. Beschrijving instrumenten.....	27
3.1. Instrumenten .....	27
3.2. Informatieverzameling, monitoring, gegevensuitwisseling.....	38
4. Impact wetsvoorstel .....	41
4.1. Algemene beschouwing .....	42
4.2. Implementatie.....	45
4.3. Beheerfase .....	53
4.4. Uitvoeringskosten.....	67
5. Conclusies en aanbevelingen .....	72
5.1. Conclusies.....	72
5.2. Aanbevelingen .....	82
Bijlage A: Gesprekspartners .....	85
Bijlage B: Gebruikte bronnen.....	87

Bijlage C: Wetswijzigingen .....	89
Huisvestingswet 2014 .....	89
Omgevingswet.....	94
Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 .....	96
Woningwet.....	97

# 1. Inleiding

## 1.1. Achtergrond

Er is een groot woningtekort in Nederland.<sup>1</sup> Het woningtekort is in 2022 geraamd op 314.700 woningen (of 3,9% van de woningvoorraad); tegelijk worden er onvoldoende nieuwe woningen opgeleverd voor iedereen die een woning nodig heeft. Ook sluiten de nieuw opgeleverde woningen qua prijs niet goed aan bij wat mensen nodig hebben en is er een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koop- en huurwoningen. Tenslotte is de verdeling tussen gemeenten van sociale huurwoningen en de huisvestingopgave van specifieke aandachtsgroepen (waaronder inwoners met urgentie) niet altijd evenwichtig. Er zijn gemeenten met meer dan 40 procent sociale huurwoningen terwijl andere gemeenten soms een aandeel hebben van minder dan 20 procent. Tegelijk neemt de wachttijd voor een sociale huurwoning in alle regio's toe.

De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Het Ministerie van BZK wil met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) meer grip krijgen op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen.<sup>2</sup>

Op 30 maart 2023 is de internetconsultatie over dit wetsvoorstel afgerond<sup>3</sup> en de VNG heeft daarop namens de gemeenten op gereageerd.<sup>4</sup> In haar reactie heeft de VNG aangegeven dat er gedegen aandacht moet zijn voor de financiële consequenties van het wetsvoorstel en voor de uitvoerbaarheid van het geheel en heeft daarom gepleit voor een uitvoeringstoets. Dat was aanleiding voor het opstellen van de voorliggende uitvoeringstoets.

---

<sup>1</sup> Deze passage is gebaseerd op Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting. Memorie van Toelichting* (de versie die voor advies naar de Raad van State is verstuurd). Te vinden op: <https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK014088>.

<sup>2</sup> Zie <https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK014088>.

<sup>3</sup> Zie <https://internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting/b1>.

<sup>4</sup> VNG (2023), *VNG-reactie op wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting*.

## 1.2. Vraagstelling

De uitvoeringstoets moet inzicht geven in de uitvoerbaarheid en de impact van de gewijzigde regelgeving op de gemeenten. Tevens geeft de uitvoeringstoets aanbevelingen voor een succesvolle implementatie van de gewijzigde regelgeving bij gemeenten.

De onderzoeksvragen voor deze analyse zijn:

- Wat wijzigt er in de werkwijze van de gemeente door het wetsvoorstel?
- Wat betekenen deze veranderingen voor de gemeentelijke organisatie?<sup>5</sup>
- Is de gemeente voldoende toegerust voor een doeltreffende uitvoering?
- Wat zijn de geraamde kosten en besparingen voor de gemeentelijke uitvoering bij dit wetsvoorstel?
- Wat zijn de verwachte effecten van het wetsvoorstel?
- Hoe kunnen veranderingen worden geïmplementeerd en wat zijn de randvoorwaarden en risico's?

Onderwerp van deze uitvoeringstoets is de versie van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en onderliggende stukken die voor advies zijn voorgelegd aan de Raad van State.<sup>6</sup> De VNG heeft in haar reactie op het wetsvoorstel (uit de internetconsultatie) verschillende suggesties en oplossingen gedaan voor een alternatieve invulling van verschillende bepalingen. In deze uitvoeringstoets zijn de uitvoeringsconsequenties van die suggesties en oplossingen niet meegenomen in de analyse. Waar relevant zijn observaties hierover wel gedeeld.

In juli 2023 heeft Sira Consulting een zogenaamd artikel 2 onderzoek afgerond naar de uitvoeringskosten van de Wvrv.<sup>7</sup> Om een dubbele belasting bij de gemeenten te voorkomen is voor deze uitvoeringstoets zelf geen kwantitatieve informatie over de uitvoeringskosten verzameld bij gemeenten.

---

<sup>5</sup> Hierbij wordt zowel gekeken naar de primaire processen als naar de bedrijfsvoeringsaspecten (security, communicatie, organisatie, personeel, administratieve organisatie, financiën, informatievoorziening, juridisch, technologie, huisvesting).

<sup>6</sup> Zie <https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK014088> voor het wetsvoorstel en MvT.

<sup>7</sup> Sira Consulting (2023), *Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting*.

### 1.3. Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode van mei tot en met augustus 2023 door analisten van Kenniscentrum Analyse van VNG Realisatie. Het onderzoek is begeleid door een begeleidingscommissie met experts vanuit de VNG. Het onderzoek bestond uit drie fasen:

- a) de inventarisatiefase;
- b) de analysefase;
- c) de rapportagefase.

In de **inventarisatiefase** is de onderzoeksaanpak verder uitgewerkt en vond deskresearch plaats. Op basis daarvan is een lijst met gespreksonderwerpen gemaakt voor de te houden interviews en de monitoring van de resultaten.

In de **analysefase** zijn onder meer 15 interviews met gemeenten gehouden. Bij de selectie van te interviewen gemeenten is rekening gehouden met gemeentegrootte, geografische spreiding en het percentage sociale huurwoningen in de gemeente. In bijlage A is een overzicht opgenomen van de geïnterviewde gemeenten en personen.

De interviews met de gemeenten zijn gevoerd aan de hand van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting die onderwerp waren van de internetconsultatie. Nadat het wetsvoorstel en memorie van toelichting in gewijzigde vorm voor advies aan de Raad van State werden aangeboden is een aanvullende analyse gemaakt van de wijzigingen en de impact van die wijzigingen. Het voorliggende rapport gaat in op de uitvoeringsconsequenties van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting die zijn aangeboden aan de Raad van State.<sup>8</sup>

In de **rapportagefase** zijn de resultaten van de analyse voorgelegd aan de geïnterviewde gemeenten door middel van een klankbordbijeenkomst en een review van het conceptrapport (gebaseerd op de versie van het wetsvoorstel dat aan de Raad van State is aangeboden).<sup>9</sup> De resultaten van de analyse en reacties van betrokkenen zijn vervolgens in het voorliggende rapport opgenomen.

---

<sup>8</sup> Zie <https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK014088> voor het wetsvoorstel en MvT.

<sup>9</sup> Het Ministerie van BZK en IPO zijn eveneens in de gelegenheid gesteld om te reageren op conceptversies van de rapportage.

## 1.4. Disclaimer bij resultaten

Vooralsnog<sup>10</sup> wordt voorzien dat de wet in 2024 in werking treedt en dat het vanaf 2026 verplicht wordt voor Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma te hebben.<sup>11</sup> Daarbij moeten verschillende onderdelen nog nader worden uitgewerkt in lagere regelgeving, waardoor het in deze fase nog minder goed mogelijk is om al heel concreet uitvoeringsconsequenties te presenteren.<sup>12</sup> Tegelijk bieden de inzichten uit deze rapportage over de uitvoering juist wel waardevolle informatie die ook meegenomen kan worden bij de verdere uitwerking in lagere regelgeving.

Los van het bovenstaande kwam uit de interviews ook naar voren dat onze gesprekspartners nog niet altijd even goed op de hoogte waren van de exacte details van de wijzigingen in het wetsvoorstel. Daardoor was het voor onze gesprekspartners dan ook minder goed mogelijk om al heel concreet aan te geven wat de uitvoeringsconsequenties voor gemeenten zijn.<sup>13</sup> Reacties varieerden van “Zo werken we ongeveer al.” tot “We moeten het op een heel andere manier gaan doen.” Aan de hand van alle interviews samen is het wel mogelijk om op hoofdlijnen een beeld te schetsen van de uitvoeringsconsequenties waarbij nadrukkelijk ook extra aandacht is besteed aan de onduidelijkheden die uit de interviews naar voren zijn gekomen. In paragraaf 4.1 is nader uitgewerkt wat dit voor de verdere voorbereidingen en implementatie van het wetsvoorstel bij gemeenten betekent.

## 1.5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In hoofdstuk 3 is een nadere uitwerking gemaakt van de huidige en toekomstige situatie met betrekking tot verschillende elementen uit het wetsvoorstel en de monitoring. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de impact van het wetsvoorstel

---

<sup>10</sup> Als dit onderwerp controversieel wordt verklaard door de Tweede Kamer komen de tijdslijnen er anders uit te zien. Voor deze analyse zijn wij uitgegaan van de tijdslijnen zoals gepresenteerd in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

<sup>11</sup> Zie pagina 29 Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting. Memorie van Toelichting*.

<sup>12</sup> In het vervolg van het rapport is steeds duidelijk aangegeven als uitvoeringsconsequenties sterk afhankelijk zijn van de nadere uitwerking in de lagere regelgeving.

<sup>13</sup> In iets andere bewoordingen kwam Sira Consulting in hun artikel 2 onderzoek tot een vergelijkbare observatie. Zie Sira Consulting (2023), *Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting*.

waarbij onderscheid is gemaakt naar de implementatiefase en de beheerfase. In hoofdstuk 5 tot slot zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen en zijn de antwoorden op de onderzoeksvragen gegeven. Achtergrondinformatie is in de bijlagen opgenomen.

## 2. Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

In dit hoofdstuk is een uitwerking gemaakt van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In de eerste paragraaf is een uitwerking gemaakt van de huidige situatie en in de tweede paragraaf is een korte toelichting gegeven op het wetsvoorstel. In de derde en laatste paragraaf is gekeken naar samenhangende regelgeving en ontwikkelingen.

### 2.1. Huidige situatie

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is een integrale analyse gemaakt van de problematiek met betrekking tot wonen.<sup>14</sup> Daaruit komt het volgende beeld naar voren.

- **Beschikbaarheid: Er is een groot tekort aan woningen.** Het woningtekort is in 2022 geraamd op 314.700 woningen (of 3,9% van de woningvoorraad); tegelijk worden er onvoldoende nieuwe woningen opgeleverd.
- **Betaalbaarheid: Veel mensen kunnen de woonlasten moeilijk dragen of kunnen geen passende woning vinden met betaalbare woonlasten.** Op dit moment valt 43 procent van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment en voor grote groepen mensen zijn de woonlasten erg hoog.
- **Kwaliteit: de woning past voor veel mensen niet meer bij de levensfase en de woonbehoefte, de leefbaarheid van wijken staat onder druk en woningen zijn nog onvoldoende duurzaam.** Mensen die geen passende woonruimte kunnen vinden worden mogelijk beperkt in de volgende stap in hun leven (uit-huis-gaan, kinderen krijgen, samenwonen of scheiden). Personen uit aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, studenten, statushouders en arbeidsmigranten komen hierdoor nog extra in de knel.

Vanwege demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing, de afname van het aantal personen per huishouden, migratie) ligt het in de lijn der verwachting dat deze problemen in de toekomst nog verder toe zullen nemen.

---

<sup>14</sup> Ministerie van BZK (2022), *Nationale Woon- en Bouwagenda*.



Momenteel zijn er grote verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van de woonvoorraad. De ratio's tussen het aandeel sociale huurwoningen, betaalbare koop- en huurwoningen en vrije sector wisselen sterk tussen gemeenten. Zo zijn er gemeenten met een aandeel van meer dan 40% sociale huurwoningen, terwijl andere gemeenten nog geen aandeel van 20% sociale huurwoningen halen. Er zijn met name verschillen te zien tussen grote en kleine gemeenten, centrumgemeenten en de omliggende gemeenten en tussen de Randstad en de rest van Nederland. Aan de vraagkant (waar willen inwoners wonen) zijn er ook verschillen wat tot gevolg heeft dat er groeiregio's en krimpregio's zijn.

#### Contouren van de huidige sturende rol van gemeenten over wonen

- In het ruimtelijk beleid worden bouwlocaties vastgelegd. In het grondbeleid wordt vastgelegd welke rol de gemeente bij verwerving van gronden en gebiedsontwikkeling speelt. In het geval de gemeente eigenaar is van de bouwgrond kunnen er kwalitatieve eisen gesteld worden met betrekking tot de te bouwen woningen. Daarnaast kunnen er kortingen geven worden op de grondprijs aan corporaties of marktpartijen om zo bijvoorbeeld goedkope of middeldure huurwoningen te realiseren.
- In de woonvisie, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad, komen doorgaans aspecten van het wonen aan bod zoals kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties. Een woonvisie is vormvrij en ook het proces en de invulling zijn door een gemeente vrij te bepalen. Het kan gaan over een stip op de horizon, maar ook ingaan op de problemen die op de korte termijn spelen. Ook kan de reikwijdte van de benoemde onderwerpen in de woonvisie zeer groot zijn. De woonvisie vormt daarbij de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.
- Gemeenten maken jaarlijks afspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over de prestaties die ze gaan leveren. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over welke woningen de corporaties gaan bouwen voor welke doelgroepen.
- Gemeenten kunnen daarnaast door middel van een huisvestingsverordening categorieën woonruimte aanwijzen, waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Een huisvestingsverordening is in de huidige situatie geen verplichting voor gemeenten en gemeenten mogen zelf bepalen welke categorieën zij hanteren. Dit kan bijvoorbeeld gaan over woningen tot een bepaalde huurprijs of alleen nieuwbouwwoningen. Ook kunnen gemeenten vastleggen aan welke groepen woningzoekenden deze woningen bij voorrang toegewezen moeten worden.
- Projectontwikkelaars en woningcorporaties realiseren samen met bouwbedrijven nieuwe woningen. De middelen die hiervoor nodig zijn komen van investeerders en financiers. De nieuw opgeleverde woningen (minus de gesloopte woningen) vormen samen met de bestaande woningvoorraad, het aanbod aan woningen.

## 2.2. Wetsvoorstel

In deze paragraaf is op basis van 7 w's (wie, wat, waar,<sup>15</sup> wanneer, waarom, op welke wijze en met welke middelen) een beschrijving gemaakt van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.<sup>16</sup> Vanwege de beperkte doorlooptijd is geen volledige juridische analyse gemaakt, waarin per artikel de wijzigingen zijn gepresenteerd.<sup>17</sup>

### Wie?

De volgende actoren zijn direct betrokken bij de Wvrv:

- Rijksoverheid: Het wetsvoorstel geeft het Rijk de taak én bevoegdheid om kaders te stellen ten aanzien van de volkshuisvesting.
- Provincies hebben een coördinerende rol met betrekking tot de fysieke leefomgeving: Het wetsvoorstel intensificeert de coördinerende rol van provincies op het terrein van de volkshuisvesting als onderdeel van de fysieke leefomgeving.
- Gemeenten zijn op lokaal niveau verantwoordelijk voor woonvisies, bestemmingsplannen, de verdeling van woonruimte en prestaties met woningcorporaties. Binnen gemeenten is er directe betrokkenheid vanuit de volgende rollen:
  - Wonen;
  - Huisvesting aandachtsgroepen (urgentie);
  - Ruimtelijke ordening;
  - Sociaal domein;
  - College van burgemeester en wethouders & gemeenteraad.
- Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (bouw woningen en mogelijk ook een rol bij de verdeling van de woonruimte).
- Projectontwikkelaars hebben een taak bij het realiseren van nieuwe woningen.
- Zorgaanbieders bieden zorg en ondersteuning aan onder meer de aandachtsgroepen.

---

<sup>15</sup> De 'waar' is hier niet nader uitgewerkt. Het wetsvoorstel is relevant voor alle gemeenten.

<sup>16</sup> Voor deze paragraaf is gebruik gemaakt van Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting. Memorie van Toelichting*.

<sup>17</sup> In bijlage C is een overzicht opgenomen van verschillende relevante wijzigingen in het wetsvoorstel met directe gevolgen voor gemeenten (voor de woonvisie, het volkshuisvestingsprogramma, de huisvestingsverordening/urgentieregeling en voor het Wmo-beleidsplan).

- Inwoners uit aandachtsgroepen, inwoners met urgentie en andere woningzoekenden. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel en het wetsvoorstel worden de volgende aandachtsgroepen en urgentiecategorieën onderscheiden:

Aandachtsgroepen	Urgentiecategorieën
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantelzorgverleners- en ontvangers;</li> <li>• Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben;</li> <li>• (dreigend) Dakloze mensen incl. uitstromers maatschappelijke opvang, bankslapers en mensen op niet conventionele woonplekken;</li> <li>• Uitstromers beschermd wonen;</li> <li>• Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg;</li> <li>• Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;</li> <li>• Uitstromers jeugdhulp;</li> <li>• Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg;</li> <li>• Uitstappende sekswerkers;</li> <li>• Statushouders;</li> <li>• Arbeidsmigranten;</li> <li>• Studenten;</li> <li>• Woonwagenbewoners;</li> <li>• Ouderen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantelzorgverleners- en ontvangers;</li> <li>• Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben;</li> <li>• Uitstromers maatschappelijke opvang;</li> <li>• Uitstromers beschermd wonen;</li> <li>• Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg;</li> <li>• Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;</li> <li>• Uitstromers accommodaties jeugdhulp;</li> <li>• Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg;</li> <li>• Uitstappende sekswerkers;</li> <li>• Statushouders. <sup>a)</sup></li> </ul>

a) Urgentie voor statushouders is al geregeld in het Huisvestingswet 2014 en is geen onderdeel van de Wvrv.

## Wat?

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting leidt tot een groot aantal wijzigingen in de Omgevingswet, de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Algemene wet bestuursrecht. In de memorie van toelichting zijn de belangrijkste wijzigingen naast elkaar gezet.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> In het navolgende zijn de letterlijke teksten uit de memorie van toelichting overgenomen.

### **Omgevingswet**

- Volkshuisvesting wordt verankerd in de Omgevingswet. Daarmee wordt expliciet gemaakt dat de volkshuisvestingstaak ter bevordering van voldoende woongelegenheden een taak is voor alle overheden. De coördinerende taak van de provincie hierin wordt verhelderd.
- Door het opnemen van het belang van de volkshuisvesting wordt expliciet gemaakt dat overheden alle instrumenten van de Omgevingswet kunnen inzetten. Onduidelijkheden hierover in de uitvoeringspraktijk worden hiermee weggenomen.
- Er komt een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor gemeenten, provincie en Rijk. Dat zorgt er voor dat gemeenten, provincies en Rijk als één overheid gezamenlijk werken aan de doelen van de volkshuisvesting en dat ze duidelijk maken welke maatregelen ze daarvoor moeten nemen. Die doelen zijn onder meer:
  - Voldoende bouwlocaties voor de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en versnelling naar 100.000 per jaar;
  - Ten minste twee derde betaalbare nieuwbouw landelijk, provinciaal en per regio, waarvan 40% voor het middensegment;
  - Gemeenten met een aandeel sociale huur in de voorraad hoger dan het landelijke gemiddelde moeten meer dan 40% van hun nieuwbouwopgave invullen met woningen in het middensegment; Dit wordt geconcretiseerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving.
  - Gemeenten die minder sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dan het landelijke gemiddelde, moeten verplicht 30% sociale huur in hun nieuwbouw opnemen en 37% woningen in het middensegment; en
  - Zorgen voor voldoende woningen die aansluiten bij de woonbehoefte voor hun inwoners, waaronder aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden, zoals die met dit wetsvoorstel wettelijk worden gedefinieerd.
- Rijk en provincies kunnen met de instrumenten juridisch sturen op de inhoud en de totstandkoming van het beleid in het volkshuisvestingsprogramma van gemeenten en op de uitvoering daarvan. Dat doen ze met instructieregels en instructies. Die juridische sturing zorgt voor een goede doorvertaling (doorwerking) van het landelijk en provinciale beleid naar lokaal beleid en uitvoering.
- Rijk en provincie kunnen instructieregels en instructies inzetten bij een bestuurlijke impasse of bij achterblijvende gemeenten.
- Er wordt een grondslag aan de Omgevingswet toegevoegd om bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën van projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen.

### ***Huisvestingswet 2014***

- Gemeenten stellen een huisvestingsverordening op met daarin in ieder geval een urgentieregeling;
- In de huisvestingsverordening worden een aantal verplichte urgentiecategorieën opgenomen;
- In een ministeriële regeling onder de Huisvestingswet 2014 worden de nadere criteria van die verplichte urgentiecategorieën opgenomen;
- Gemeenten moeten afspraken maken met gemeenten in de woningmarktregio (als bedoeld in de Huisvestingswet 2014) over de evenwichtige verdeling van wettelijk verplichte urgent woningzoekenden;
- Indien gemeenten niet of niet tijdig tot afspraken komen over de evenwichtige verdeling dan geldt in iedere gemeente de norm zoals bij wet en bij of krachtens algemene maatregel van bestuur is bepaald dat iedere gemeente een percentage van de vrijkomende aangewezen categorie van huurwoningen beschikbaar stelt voor urgenten;
- De provincie ziet toe op de naleving van deze verplichting via het interbestuurlijk toezicht; en
- De provincie legt ook de woningmarktregio's vast waarin de afspraken gemaakt kunnen worden.

### ***Woningwet***

Met de hieronder beschreven voorstellen voor wijzigingen van de Woningwet wordt op hoofdlijnen geregeld dat:

- De woonvisie vervalt en wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie, zoals opgenomen in de Omgevingswet. Nu het volkshuisvestingsprogramma uitdrukkelijk voorschrijft over welke onderwerpen de gemeente lokaal beleid dient te maken, volgt dat de uitwerking van dit beleid, met de onderwerpen vanuit het volkshuisvestingsprogramma, zijn beslag moet krijgen in de lokale prestatieafspraken.
- Gemeenten de relevante (zorg)aanbieders uitnodigen om deel te nemen aan het gesprek tussen gemeenten, woningcorporaties en huurderorganisaties over het maken van prestatieafspraken.
- De lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties beter afdwingbaar worden 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.

### **Wet maatschappelijke ondersteuning 2015**

Met dit wetsvoorstel wordt in artikel 2.1.2 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 vastgelegd dat in het Wmo-beleidsplan aandacht wordt besteed aan het in kaart brengen van de zorg en de maatschappelijke ondersteuning die horen bij de woonopgave voor aandachtsgroepen (waaronder ouderen) zoals vastgelegd in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten geven verder in het Wmo-beleidsplan aan welke mogelijkheden zij zien om deze integrale dienstverlening te bereiken door middel van samenwerking met aanbieders als bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met zorgkantoren en zorgaanbieders als bedoeld in de Wet langdurige zorg (Wlz) en met jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen als bedoeld in de Jeugdwet.

### **Wanneer?**

De beoogde datum van inwerkingtreding van het wetsvoorstel is vooralsnog 1 januari 2024, het daadwerkelijke tijdstip van inwerkingtreding van de wet wordt nog vastgesteld bij Koninklijk Besluit.<sup>19</sup> Gemeenten hebben vervolgens twee jaar de tijd om een huisvestingsverordening en urgentieregeling op te stellen. Gemeenten dienen hun gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma in 2026 vastgesteld te hebben. In paragraaf 4.1 Implementatie is een nadere uitwerking gemaakt van alle relevante tijdslijnen voor gemeenten.

### **Waarom?**

In paragraaf 2.1 zijn verschillende problemen beschreven met betrekking tot wonen. Het Ministerie van BZK stelt dat deze problemen op de woningmarkt laten zich niet oplossen zonder structureel, gecoördineerd en sturend ingrijpen vanuit alle overheidslagen oplossen.<sup>20</sup> Regie vanuit de overheid op de volkshuisvesting is gewenst. Om regie op de volkshuisvesting te hernemen heeft de overheid wettelijke instrumenten nodig. Dit wetsvoorstel biedt nieuwe instrumenten en maakt bestaande instrumenten uit onder meer de Omgevingswet toepasbaar op de volkshuisvesting, waardoor het Rijk, de provincies en gemeenten beter in staat zijn, in gezamenlijkheid en met regionale afstemming, regie te voeren.

---

<sup>19</sup> Als dit onderwerp controversieel wordt verklaard door de Tweede Kamer komen de tijdslijnen er anders uit te zien. Voor deze analyse zijn wij uitgegaan van de tijdslijnen zoals gepresenteerd in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

<sup>20</sup> Ministerie van BZK (2023), *Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)*. Bijlage bij de internetconsultatie.

Met de inzet van dit instrumentarium kunnen het Rijk, de provincies en gemeenten er samen voor zorgen dat de optelsom van lokale beslissingen beantwoordt aan datgene wat landelijk nodig is. Dat er meer grip is op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Dat er sneller kan worden gebouwd. En dat er beter kan worden gezorgd voor de mensen die met een urgentie een woning nodig hebben.

### Op welke wijze?

Met het wetsvoorstel komt het onderwerp volkshuisvesting onder de werking van de Omgevingswet te vallen waardoor gemeenten, provincie en Rijksoverheid met de instrumenten van de Omgevingswet regie kunnen voeren over de volkshuisvesting. Nieuw hierbij zijn de landelijke, provinciale en gemeentelijke **volkshuisvestingsprogramma's** waarmee beoogd wordt dat de optelsom van lokale beslissingen beter aansluit op datgene wat landelijk nodig is.

Gemeenten dienen afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van de toewijzing van de vrijkomende sociale huurvoorraad aan urgent woningzoekenden; provincies zien toe op naleving via interbestuurlijk toezicht. Hiertoe stellen gemeenten een **huisvestingsverordening met urgentieregeling** op waarin regels worden opgenomen over de huisvesting van inwoners met urgentie.

In het **Wmo-beleidsplan** dient ook aandacht te worden besteed aan het in kaart brengen van zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen.

### Met welke middelen?

In de memorie van toelichting is in hoofdstuk 8 een raming van de uitvoeringskosten voor gemeenten opgenomen gebaseerd op een artikel-2 onderzoek uitgevoerd door Sira Consulting. In paragraaf 4.4 Uitvoeringskosten van dit rapport is nog nader ingegaan op de uitvoeringskosten voor gemeenten.

## 2.3. Samenhangende regelgeving en ontwikkelingen

In deze paragraaf is ingegaan op samenhangende nieuwe regelgeving en ontwikkelingen. Achtereenvolgens is kort ingegaan op de Omgevingswet, de Wet goed verhuurderschap, de wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Wet betaalbare huur. Bij de samenhangende ontwikkelingen is achtereenvolgens ingegaan op de krappe arbeidsmarkt, financiële tekorten bij gemeenten, ontwikkelingen in de bouwsector en de strijd om ruimte / prioriteiten.

### 2.3.1. Samenhangende regelgeving

#### Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt 26 wetten en tal van regels en voorschriften over de fysieke leefomgeving in één wet.<sup>21</sup> Procedures worden gestroomlijnd, regelgeving geharmoniseerd en in veel gevallen worden beslistermijnen versneld. De wet regelt verder een digitaal stelsel en een digitaal loket. Het digitaal stelsel helpt bij het inzichtelijk maken welke regels er in een bepaald gebied gelden en biedt een loket waar vergunningen kunnen worden aangevraagd. Ook biedt de Omgevingswet meer mogelijkheden voor participatie. De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024.

#### Wet goed verhuurderschap

Met het wetsvoorstel goed verhuurderschap krijgen gemeenten de mogelijkheid om landelijk geüniformeerde algemene regels in te stellen ter bevordering van goed verhuurderschap. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervingunning te introduceren om malafide verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

#### Wijziging Huisvestingswet 2014

Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 worden de regels aangaande woonruimteverdeling, woonruimtevoorraadbeheer en sturing en toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast.<sup>22</sup> Met deze wijziging wordt het onder meer mogelijk om bij uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang te geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente of aan bepaalde vitale beroepsgroepen zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.<sup>23</sup>

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het lokale huisvestingsbeleid en voor de handhaving van de regels in de lokale huisvestingsverordening.

---

<sup>21</sup> Zie <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/03/14/groen-licht-eerste-kamer-invoering-omgevingswet-op-1-januari-2024>.

<sup>22</sup> Kamerstukken II (2021-2022), 36 190, nr. 3.

<sup>23</sup> In de Tweede Kamer is voor het wetsvoorstel gestemd al heeft de Tweede Kamer ook het amendement van het lid Peter de Groot c.s. aangenomen dat gemeenten alleen een huisvestingsvergunning mogen eisen voor nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 355.000,- (NHG-grens in 2022) nadat de wet in werking is getreden. Dit geldt dus niet voor bestaande koopwoningen.



### Wet betaalbare huur

Het wetsvoorstel betaalbare huur (en de bijbehorende wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte) zorgen ervoor dat de bestaande huurprijsbescherming wordt uitgebreid naar het middensegment.<sup>24</sup> Daarnaast wordt de huurprijsbescherming in het lage- en middenhuursegment dwingend. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen moeten houden.

Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven.

### 2.3.2. Samenhangende ontwikkelingen

Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen die gemeenten noodgedwongen beperken bij de realisatie van hun ambities. Achtereenvolgens is in deze sectie kort ingegaan op de krappe arbeidsmarkt, financiële tekorten bij gemeenten, ontwikkelingen in de bouwsector, ontwikkelingen van de rente, de strijd om ruimte / prioriteiten en huisvesting van statushouders.

#### Krappe arbeidsmarkt

De gemeentelijke uitvoering is krachtig, maar ook kwetsbaar.<sup>25</sup> Voor veel gemeenten is het aantrekken van voldoende capaciteit en de juiste expertise (over de gehele linie) een grote uitdaging vanwege de krappe arbeidsmarkt. Deze vraag wordt des te urgenter vanwege de grotere behoefte aan specialistische kennis bij gemeenten. Dit vraagstuk speelt in het bijzonder ook binnen het thema bouwen en wonen waar al gesproken wordt van een haperende uitvoeringskracht.<sup>26</sup>

#### Financiële tekorten bij gemeenten

Nederlandse gemeenten kampen met structurele financiële uitdagingen, de gemeentelijke financiën staan onder meer onder druk vanwege de tekorten in het sociaal domein.<sup>27</sup> Gemeenten zijn hierdoor genoodzaakt om te bezuinigen en dit zorgt onder meer voor lagere gemeentelijke investeringen in wegen, scholen en andere voorzieningen (die ook nodig zijn bij woningbouwontwikkelingen). Gemeenten hebben ook steeds in minder mate eigen grondposities, zodat hun speelruimte bij nieuwe woningbouwprojecten ook beperkt is. Gemeenten hebben daarom geen eigen financiële middelen om woningbouwprojecten in gang te zetten.

---

<sup>24</sup> Zie <https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1>.

<sup>25</sup> VNG (2020), *Uitvoeringskracht van gemeenten. Hoe sterk zijn onze schouders?*

<sup>26</sup> Zie bv. <https://vng.nl/artikelen/haperende-uitvoeringskracht-binnen-het-thema-bouwen-en-wonen>.

<sup>27</sup> Zie bv. BDO (2023), *BDO-Benchmark Nederlandse gemeenten 2022. Tekorten nemen af, uitdagingen groter. Incidentele voordelen maskeren structurele problematiek.*

### **Ontwikkelingen bouwsector**

De business case voor projectontwikkelaars (en woningcorporaties) staat onder druk vanwege een stijging van de bouwkosten in de vorm van inflatie van bouwmaterialen, duurzaamheidseisen die leiden tot hogere bouwkosten, hogere personeelskosten en hogere rentes. En de business case wordt nog verder verslechterd door de combinatie van maatregelen en nieuwe regelgeving van het Ministerie van BZK (in het bijzonder voor de middenhuur). Het resultaat van het bovenstaande is dat meer woningbouwprojecten een onrendabele top krijgen of dat bestaande onrendabele toppen groter worden.

### **Strijd om ruimte / prioriteiten**

Gemeenten hebben te maken met grote maatschappelijke opgaven voor de inrichting van het fysieke domein binnen de gemeente. Naast woningbouw met bijbehorende voorzieningen gaat het dan bijvoorbeeld om de energietransitie (regionale energiestrategieën of RES'en), klimaatadaptatie, landbouw- en natuurvraagstukken (inclusief stikstof), etc. Maatschappelijke opgaven die om schaarse ruimte vragen.

### **Huisvesting van statushouders**

De minister van Veiligheid en Justitie maakt elk half jaar bekend hoeveel statushouders in Nederland moeten worden gehuisvest. Dat aantal wordt, naar rato van het aantal inwoners, verdeeld over de gemeenten in Nederland. De hiervoor geldende formule is opgenomen in de Huisvestingswet 2014. De totale taakstelling is gebaseerd op de inschatting van het aantal statushouders voor het komende half jaar. De gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet 2014 verplicht deze taakstelling te realiseren. Gemeenten kunnen de huisvesting van statushouders daarom zelf niet limiteren.

Om de taakstelling te kunnen uitvoeren krijgen statushouders doorgaans voorrang voor sociale huurwoningen. Statushouders horen sinds 1 juli 2017 niet meer automatisch bij de groep die voorrang krijgt als een gemeente een huisvestingsverordening heeft. Toch worden statushouders door deze gemeenten doorgaans tot de urgentiecategorieën gerekend.

## 3. Beschrijving instrumenten

In dit hoofdstuk is een uitwerking gemaakt van de belangrijkste instrumenten waarover gemeenten beschikken om invulling te geven aan de doelstellingen van het wetsvoorstel. In de eerste paragraaf is ingegaan op de instrumenten van het volkshuisvestingsprogramma, de huisvestingsverordening en urgentieregeling en het Wmo-beleidsplan. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (IST) en de nieuwe situatie (SOLL, na inwerkingtreding van het wetsvoorstel) en welke activiteiten daarvoor uitgevoerd dienen te worden.

In de tweede paragraaf is nader ingegaan op de monitoringverplichtingen voor gemeenten en partners van gemeenten, waarbij ook een vergelijking is gemaakt tussen de huidige situatie (IST) en de toekomstige situatie (SOLL).

### 3.1. Instrumenten

In deze paragraaf is achtereenvolgens ingegaan op het volkshuisvestingsprogramma, de huisvestingsverordening en urgentieregeling en het Wmo-beleidsplan. Bij ieder onderwerp is eerst gekeken naar de inhoudelijke verschillen ten opzichte van de huidige situatie en vervolgens is op hoofdlijnen gekeken welke werkzaamheden gemeenten uit moeten voeren om het betreffende instrument te implementeren.

#### 3.1.1. Volkshuisvestingsprogramma

Gemeenten hebben op dit moment op grond van artikel 42 Woningwet de verplichting om een woonvisie vast te stellen. Deze verplichting komt te vervallen. In plaats daarvan krijgen gemeenten een meer expliciete opdracht om in een omgevingsvisie aandacht te besteden aan het belang van voldoende woongelegenheden (artikel 2.1 lid 5 Omgevingswet) en met een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma (nieuwe verplichting in artikel 3.6 Omgevingswet) een uitwerking te maken van dat beleid. Met het wetsvoorstel vervalt de woonvisie en wordt de woonvisie vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. In de volgende tabel zijn de belangrijkste verschillen tussen de woonvisie en het volkshuisvestingsprogramma opgenomen, voor zover op dit moment bekend. In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden nog nadere regels opgenomen over het volkshuisvestingsprogramma.

**Tabel 3.1 Woonvisie versus volkshuisvestingsprogramma**

IST-situatie: Woonvisie	SOLL-situatie: Volkshuisvestingsprogramma <sup>a)</sup>
De gemeenteraad stelt een woonvisie vast ...	Het college van burgemeester en wethouders stelt een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma vast
... (geen instructieregels inzake de woonvisie)	Het Rijk zal bij algemene maatregel van bestuur per bestuurslaag instructieregels stellen over onderwerpen die in ieder geval in het verplichte volkshuisvestingsprogramma moeten worden uitgewerkt. Ook provincies beschikken over de mogelijkheid om instructieregels te stellen over de inhoud van volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten.
Alle aspecten van het wonen komen aan bod: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, rol van woningcorporaties. <sup>b)</sup>	<p>Uiteenzetting van onderwerpen waar ... gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma maatregelen over zouden moeten opnemen: <sup>c)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Woningbouw en woningbouwprogrammering</li> <li>b. Balans in de woningvoorraad, regie op voldoende betaalbare woningen</li> <li>c. Twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouwopgave: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende nieuwe woningen voor huishoudens met een middeninkomen</li> <li>- Een evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad</li> </ul> </li> <li>d. Flexwoningen</li> <li>e. Woonbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen</li> <li>f. Doorstroming</li> <li>g. Zorg- en ondersteuning in relatie tot wonen</li> <li>h. Leefbaarheid</li> <li>i. Verduurzaming</li> </ul>
De gemeente voert overleg daarover met andere gemeenten, voor zover die gemeenten daarbij een rechtstreeks belang hebben.	Zo nodig afstemming met het in volkshuisvestingsprogramma's uitgewerkt beleid van de andere overheden (Afstemmingsverplichting cf. artikel 2.2 Omgevingswet)
... (geen rol voor provincies inzake de woonvisie)	Provincies beschikken daarnaast over de mogelijkheid van een reactieve interventiebevoegdheid. Met deze bevoegdheid kan voorkomen worden dat een gemeentelijk

	<p>besluit tot wijziging van een omgevingsplan in werking treedt (als bv. in strijd met provinciale volkshuisvestingsprogramma).<sup>d)</sup></p> <p>Provincies zijn ook belast met het interbestuurlijk toezicht (tweedelijnstoezicht) op gemeenten. Bij taakverwaarlozing kunnen provincies als ultimum remedium in de plaats treden en bevoegdheden overnemen (zoals het vaststellen van volkshuisvestingsprogramma's en omgevingsplannen).</p>
<p>Woonvisie is basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.</p>	<p>Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma is basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.</p>

- a) Wijzigingen zijn in het blauw weergegeven in de SOLL-kolom.
- b) <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/woonbeleid>.
- c) Over de mate waarin onderwerpen en de uitwerking daarvan in het volkshuisvestingsprogramma nieuw zijn ten opzichte van de huidige woonvisie bestaan verschillende beelden. Een antwoord op deze vraag kan pas worden gegeven als er meer duidelijkheid is over de verdere invulling van de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- d) Dit is een bestaande bevoegdheid vanuit de Omgevingswet, maar een nieuwe bevoegdheid met betrekking tot het thema van de volkshuisvesting.

De verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen kan leiden tot de volgende werkzaamheden voor gemeenten:

- Opstellen addendum op de woonvisie (optioneel);
- Opstellen gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

In het navolgende zijn op hoofdlijnen de werkzaamheden opgenomen die alle gemeenten hiervoor uit moeten voeren. In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de impact van deze werkzaamheden voor gemeenten.

### Opstellen addendum op de woonvisie (optioneel)

De huidige woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad) is de basis voor het maken van afspraken met onder meer woningcorporaties en projectontwikkelaars voor het realiseren van nieuwe woningen tot op het moment dat er een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma is (uiterlijk vanaf 2026). Als de uitgangspunten uit de woonvisie niet aansluiten op de uitgangspunten van het wetsvoorstel (bv. over twee derde betaalbare woningen) dan kan dat reden zijn (een keuze, geen verplichting) voor een gemeente om een addendum op te stellen op de woonvisie waarin deze uitgangspunten een plek krijgen. Dit addendum dient dan ook vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

Naast de woonvisie is er ook het instrument van de woonzorgvisie. In de Nationale Woon- en Bouwagenda<sup>28</sup>, het Programma Een thuis voor iedereen<sup>29</sup> en de begeleidende Kamerbrief<sup>30</sup> is opgenomen dat alle gemeenten vanaf 2023 een start gaan maken met integrale regionaal afgestemde **woonzorgvisies** voor alle aandachtsgroepen en ouderen, die in 2024 verder worden uitgewerkt en per 1 januari 2026 onderdeel worden van het volkshuisvestingsprogramma. Het wetsvoorstel voorziet erin dat de woonzorgvisies onderdeel worden van het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Een verdere toelichting hierop ontbreekt in de memorie van toelichting, het is wel gewenst dat het Ministerie van BZK hier nog een nadere toelichting op geeft<sup>31</sup> (*gewenste vervolgactie*). Met een handleiding met meer informatie over de samenhang tussen de woonzorgvisie en het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma inclusief concrete handvatten voor gemeenten hoe hier mee om te gaan, kan voorkomen worden dat 342 gemeenten dit zelf uit moeten zoeken (*gewenste vervolgactie*).

### Opstellen gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

Voor het opstellen en vaststellen van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma (of woonvisie conform artikel 42 Woningwet) zijn in grote lijnen de volgende stappen of werkzaamheden te onderscheiden:

- Onderzoek en analyse;
- Bepalen en uitwerken (met aandacht voor uitvoerbaarheid!) van beleid i.s.m. betrokkenen;
- Opstellen en vaststellen volkshuisvestingsprogramma;
- Uitvoeren volkshuisvestingsprogramma;
- Evalueren volkshuisvestingsprogramma.

Binnen deze stappen zijn er wel verschillen in de werkzaamheden tussen de woonvisie en het volkshuisvestingsprogramma. Zo dient voor het volkshuisvestingsprogramma in de stap onderzoek en analyse mogelijk<sup>32</sup> meer informatie te worden verzameld dan voor de woonvisie (aanvullend zijn bv. informatie over regionale woonbehoeften en informatie over de woonzorgcomponent).

---

<sup>28</sup> Ministerie van BZK (2022), *Nationale Woon- en Bouwagenda*.

<sup>29</sup> Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/online-kennis-en-expertisecentrum/documenten/publicaties/2023/04/20/hulpmiddel-bij-het-opstellen-van-een-gemeentelijke-woonzorgvisie-aandachtsgroepen-en-ouderen>.

<sup>30</sup> Zie <https://open.overheid.nl/repository/ronl-0243546e7866c3a36b48382c37d2fa17a822f52d/1/pdf/kamerbrief-bij-programma-een-thuis-voor-iedereen.pdf>.

<sup>31</sup> Enkele vragen zijn bijvoorbeeld: Wat is de juridische status van de verplichting om een woonzorgvisie op te stellen (ook in het licht van de verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen)? Hoe is de samenhang tussen de woonzorgvisie en het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma?

<sup>32</sup> Dit is afhankelijk van de verdere invulling van de regelgeving in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Onderdeel van de analyse is dat een plan-mer-beoordeling moet worden gedaan: als aanzienlijke milieueffecten niet zijn uitgesloten volgt een plan-mer en moet een milieueffectenrapportage (MER) worden opgesteld en als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten is er geen plan-mer nodig en hoeft geen MER te worden gemaakt.<sup>33</sup>

Ook bij het bepalen en uitwerken van het beleid in samenwerking met betrokkenen zijn er verschillen. Zo krijgen gemeenten meer kaders mee (bv. over betaalbaarheid, over huisvesting van aandachtsgroepen, etc.) om op te nemen in hun volkshuisvestingsprogramma en deze kaders moeten ook worden meegenomen bij het bepalen en het uitwerken van het beleid. In de woondeals hebben Rijksoverheid, provincies en gemeenten overigens al afspraken gemaakt waar te bouwen (versnellingslocaties), hoeveel te bouwen en welk deel daarvan betaalbare woningen zijn. Het ligt daarbij voor de hand dat de opgaven uit de woondeals ook een eerste basis vormen voor de locaties, aantallen en typen woningen in het volkshuisvestingsprogramma. In de memorie van toelichting is opgenomen dat bestuurlijke afspraken (zoals de woondeals) “in het wetsvoorstel landen in de volkshuisvestingsprogramma’s van gemeenten, provincies en Rijk als resultaat van bestuurlijk overleg.”<sup>34</sup>

Het is daarbij de verwachting dat het volkshuisvestingsprogramma een veel concretere uitwerking van het beleid is dan de woonvisie. Ook wordt overleg met betrokkenen minder vrijblijvend; regionale afstemming van de volkshuisvestingsprogramma’s is nodig om te borgen dat de lokale plannen voldoende zijn om de landelijke en regionale opgaven op te lossen.

### 3.1.2. Huisvestingsverordening + urgentieregeling

Op dit moment hebben gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening (artikel 12 Huisvestingswet 2014) regels te stellen over de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In 2021 hadden 190 (van de 352) gemeenten een huisvestingsverordening en 162 gemeenten een huisvestingsverordening met urgentieregeling.<sup>35</sup> Met het wetsvoorstel krijgen gemeenten de verplichting<sup>36</sup> om een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening

---

<sup>33</sup> Zie <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/plan-mer-beoordeling> voor meer informatie.

<sup>34</sup> Dit lijkt te suggereren dat de woondeals niet meer van relevant zijn vanaf het moment dat de volkshuisvestingsprogramma’s zijn vastgesteld.

<sup>35</sup> Companen (2022), *Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021*.

<sup>36</sup> Dit volgt uit het nieuwe artikel 2 lid 3 Huisvestingswet 2014.

op te nemen, waarmee zij op basis van urgentie woonruimte gaan toewijzen aan daartoe gedefinieerde categorieën van urgent woningzoekenden.

Provincies dienen in overleg met de betreffende gemeenten een woningmarktregio aan te wijzen, waarvoor de urgentieregeling gaat gelden.<sup>37</sup> Er is niet nader uitgewerkt hoe hier invulling aan moet worden gegeven, wel is in de memorie van toelichting opgenomen dat provincies bij het maken van deze indeling zoveel mogelijk rekening dienen te houden met al bestaande samenwerkingsverbanden tussen gemeenten. De indeling van gemeenten in woningmarktregio's kan serieuze consequenties hebben voor gemeenten.<sup>38</sup>

Merk op: Dit zijn niet dezelfde woningmarktregio's als de woningmarktregio's die de kernwerkgebieden van woningcorporaties vormen.<sup>39</sup> De 19 bestaande woningmarktregio's van woningcorporaties komen te vervallen<sup>40</sup> en de nieuwe werkgebieden van woningcorporaties komen samen te vallen met provinciale grenzen.<sup>41</sup>

De verplichting om een huisvestingsverordening + urgentieregeling op te stellen kan leiden tot werkzaamheden voor gemeenten voor de volgende instrumenten:

- Opstellen / aanpassen huisvestingsverordening;
- Opstellen / aanpassen + uitvoeren urgentieregeling

In het navolgende zijn op hoofdlijnen de werkzaamheden opgenomen die alle gemeenten hiervoor uit moeten voeren. Daarbij is onderscheid gemaakt naar activiteiten voor de huisvestingsverordening (creëren juridische basis op hoofdlijnen) en de urgentieregeling (verdere

---

<sup>37</sup> Deze verplichting volgt uit het nieuwe lid 6 dat wordt toegevoegd aan artikel 3 Huisvestingswet 2014.

<sup>38</sup> Een voorbeeld: gaat de gemeente Edam-Volendam straks behoren tot de woningmarktregio West-Friesland, tot de woningmarktregio Noord-Holland Noord, tot de woningmarktregio Amsterdam en omstreken of wellicht zelfs tot de woningmarktregio provincie Noord-Holland? In de gemeente Amsterdam zijn er relatief veel inwoners met urgentie en de grootte van de woningmarktregio bepaalt dan welke gemeenten bij moeten/kunnen dragen aan de huisvesting van inwoners met urgentie die in beginsel in Amsterdam willen wonen. Dit roept wel wat wezensvragen op: Kan van een inwoner met urgentie (voor Amsterdam) dan ook geëist worden dat deze ook reageert op woningen in Edam-Volendam en als hij dat niet doet dat zijn situatie dan blijkbaar niet urgent genoeg is? Hoe gaat de provincie Noord-Holland dit – samen met de betrokken gemeenten - op zorgvuldige manier wegen? Het antwoord op deze vraag is namelijk mede bepalend voor de indeling in woningmarktregio's.

<sup>39</sup> Zie bv. <https://www.ilent.nl/onderwerpen/governance-en-integriteit/woningmarktregios>.

<sup>40</sup> Zie de wijziging van artikel 41b Woningwet, waarin de bepaling over de 'woningmarktregio' komt te vervallen.

<sup>41</sup> Hiervoor worden bij algemene maatregel van bestuur nog nadere regels gesteld.



uitwerking en praktische uitvoering). In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de impact van deze werkzaamheden voor gemeenten.

### Opstellen / aanpassen huisvestingsverordening

De werkzaamheden voor gemeenten zijn afhankelijk van de vraag of er op dit moment al een huisvestingsverordening is.<sup>42</sup> Als een gemeente nog geen huisvestingsverordening heeft, dan moet deze nog worden opgesteld. Als een gemeente al wel een huisvestingsverordening heeft, dan moet de huidige huisvestingsverordening worden aangepast aan de nieuwe urgentiecategorieën zoals opgenomen in het nieuwe artikel 12 lid 3 Huisvestingswet 2014 en moet worden getoetst of er geen verboden weigeringsgronden in de huidige huisvestingsverordening zijn opgenomen. De volgende weigeringsgronden zijn verboden na inwerkingtreding van het wetsvoorstel. Een aanvraag van urgentie mag dan niet meer worden geweigerd met als reden dat:

- de aanvrager op dit moment in een ruimte woont die niet bestemd is voor permanent bewoning;
- de aanvrager geen woonruimte heeft om achter te laten; of
- (alleen voor stoppende sekswerkers of woningzoekenden die een opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel verlaten) de aanvrager een te hoog inkomen heeft.

Ook mogen geen bindingseisen worden gesteld aan mantelzorgverleners en -ontvangers en woningzoekenden die een opvang voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel verlaten.

De VNG heeft een modelverordening<sup>43</sup> voor de huisvestingsverordening opgesteld al dient deze nog wel te worden aangepast aan de Wvrv (*gewenste vervolgactie*). Gemeenten kunnen hier gebruik van maken al moet de modelverordening nog wel worden 'vertaald' naar de lokale situatie. In deze huisvestingsverordening moet in ieder geval de urgentieregeling worden opgenomen.

Bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening dient de gemeente ook af te stemmen met de andere gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio en maken zij afspraken over een evenwichtige verdeling van de woningzoekenden uit de urgentiecategorieën in die woningmarktregio. Dit is ook voor gemeenten, die al over een huisvestingsverordening beschikken,

---

<sup>42</sup> Naast de huisvestingsverordening kunnen gemeenten ook een doelgroepenverordening hebben. In een doelgroepenverordening kan geregeld worden dat woningen ten behoeve van een bepaalde doelgroep worden gebouwd. Een doelgroepenverordening blijft gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet tot op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Daarna moet de gemeente de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt en is het niet meer mogelijk om een doelgroepenverordening op te stellen of te wijzigen.

<sup>43</sup> Zie <https://vng.nl/nieuws/model-huisvestingsverordening-opkoopbescherming-toegevoegd>.

een nieuwe taak. De huisvestingsverordening dient voor advies te worden voorgelegd aan de provincie.<sup>44</sup> De provincie geeft binnen zes weken advies over de nieuwe of gewijzigde huisvestingsverordening. Het college kan gemotiveerd afwijken van het advies van de provincie. De gemeenteraad dient de nieuwe of gewijzigde huisvestingsverordening uiteindelijk vast te stellen.

### **Opstellen / aanpassen + uitvoeren urgentieregeling**

De bevoegdheid van een gemeente om voorrang te geven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is (of urgent, zie artikel 12 lid 1 Huisvestingswet 2014) wordt uitgeoefend in de woningmarktregio (waar de gemeente deel van uitmaakt, zie het nieuwe artikel 3 lid 6 Huisvestingswet 2014). In de artikelsgewijze toelichting staat hierbij nog de volgende aanvulling ‘...een woningmarktregio moeten aanwijzen waarbinnen de urgentieregeling moet worden opgesteld door de gemeenteraad.’<sup>45</sup> Deze bepalingen zijn niet duidelijk en leiden mogelijk tot een issue met betrekking tot het verlenen van urgentie.

In de huidige situatie kan een gemeente urgentie verlenen aan een inwoner, die urgentie geldt dan voor de betreffende gemeente. Het is ook mogelijk dat een andere organisatie of andere gemeente urgentie verleent aan een inwoner, maar die organisatie of gemeente moet daar dan wel voor worden gemandateerd. In het geval de urgentie gaat gelden voor de gehele woningmarktregio (nieuwe situatie) dan betekent dit dat een gemeente bij verlening van urgentie aan een inwoner tevens urgentie verleent voor alle andere gemeenten binnen de woningmarktregio. Dan is dus ook een mandaat nodig, tenzij dit wettelijk op een andere manier wordt geregeld. Vraag is dan: Is aparte mandatering van urgentieverlening door andere gemeenten nodig indien urgentieverlening door andere gemeenten plaatsvindt, gelet op de wettelijke bepalingen die hier al over zijn? In de memorie van toelichting wordt hier nu nauwelijks aandacht aan besteed.

In het geval de gemeenten in een woningmarktregio afspraken kunnen maken dat er één organisatie is waar de urgentie kan worden aangevraagd en wordt verleend is dit nog wel op te lossen. Op het moment dat de gemeenten in de woningmarktregio hier niet tot overstemming komen kan dat mogelijk tot problemen gaan leiden (onder meer vanwege de benodigde mandatering). Mogelijk is het de bedoeling van de wetgever om hier een nieuwe verplichting te introduceren voor gemeenten om een urgentieregeling per woningmarktregio op te stellen. Als dat

---

<sup>44</sup> Deze verplichting volgt uit de wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Zie: Kamerstukken II (2012-2022), 36 190, nr. 2.

<sup>45</sup> Dit is niet helemaal zorgvuldig opgeschreven. Gaat het hier om één urgentieregeling of om meerdere urgentieregelingen? Sowieso zijn er meerdere gemeenteraden die een urgentieregeling moeten opstellen (of eigenlijk: vaststellen), tenzij de woningmarktregio uit één gemeente bestaat.

het geval is, dan is het wel gewenst dat daar meer aandacht aan wordt besteed in de memorie van toelichting. Tegelijk staat op pagina 52 van de memorie van toelichting ook weer opgenomen over de mandatering 'Deze bevoegdheid wordt met dit wetsvoorstel niet gewijzigd'. Het is de vraag hoe deze laatste zin zich verhoudt tot de eventuele nieuwe verplichting. Nu zijn er verschillende interpretaties denkbaar of hier nu wel of niet sprake is van een nieuwe of gewijzigde verplichting. Het is daarom van belang dat nader wordt uitgewerkt wat de bedoeling van het Ministerie van BZK is over de urgentieregeling en wat de mogelijkheden zijn voor gemeenten om hier invulling aan te geven (*randvoorwaarde*).

In het vervolg van deze uitvoeringstoets zijn alle mogelijkheden om hier invulling aan te geven door gemeenten open gehouden. Gemeenten hebben in het wetsvoorstel ruimte om verschillende keuzes te maken die samenhangen met het opstellen/aanpassen en uitvoeren van de urgentieregeling. Het gaat om de volgende keuzes:

- Wat zijn het eigen gemeentelijk beleid en aanvullingen met betrekking tot de urgentieregeling?
- Wie voert de werkzaamheden die volgen uit de urgentieregeling uit (beoordelen urgentieaanvragen, woonruimteverdeelstelsel)? Is dit de gemeente, een (gezamenlijke) urgentiecommissie (mogelijk ook met vertegenwoordigers van huurders en woningcorporaties), de woningcorporatie(s) of een externe daarvoor opgerichte organisatie?
- Wordt gewerkt met urgentie waarbij de inwoner zelf inschrijft op een woning of met urgentie in combinatie met directe bemiddeling waarbij de professional een woning zoekt voor inwoner?

Voor gemeenten die al een urgentieregeling hebben ligt het voor de hand om verder te bouwen op de bestaande urgentieregeling.<sup>46</sup> Ook voor die gemeenten is het overigens relevant om een eigen gemeentelijk beleid vast te stellen met betrekking tot de urgentieregeling. De nieuwe (extra) urgentiecategorieën hebben ook gevolgen voor de kansen van andere inwoners op een nieuwe woning en dat kan reden zijn voor aanvullend beleid (denk bv. aan het opnemen van bepalingen over het verlenen van voorrang op basis van lokale binding of voorrang aan vitale beroepsgroepen).

Gemeenten die nog geen urgentieregeling hebben dienen eerst de vier hierboven opgenomen vragen - in samenhang én samen met betrokken stakeholders - te beantwoorden. Daarbij dienen verschillende oplossingsrichtingen te worden verkend, wat tot extra werkzaamheden voor

---

<sup>46</sup> Gemeenten die nu een urgentieregeling voor de eigen gemeente hebben moeten met het wetsvoorstel samenwerking in de regio zoeken bij het opstellen en uitvoeren van de regionale urgentieregeling. In dat geval zijn de werkzaamheden in zekere zin vergelijkbaar met de werkzaamheden voor gemeenten die nog niet beschikken over een urgentieregeling.

gemeenten en de betrokkenen leidt. Voor het opstellen/aanpassen en uitvoeren van een urgentieregeling zijn in grote lijnen de volgende stappen of werkzaamheden te onderscheiden:

- Onderzoek en analyse;
- Bepalen en uitwerken (met aandacht voor uitvoerbaarheid!) van beleid i.s.m. betrokkenen;
  - Waaronder het afstemmen met gemeenten in woningmarktregio en advies van provincie.
- Opstellen en vaststellen urgentieregeling;
- Uitvoeren urgentieregeling;
  - Waaronder de evenwichtige verdeling urgent woningzoekenden.
- Evalueren urgentieregeling.

De antwoorden op de vier hierboven opgenomen vragen zijn onderdeel van de stap bepalen en uitwerken van beleid. Onderdeel van de verdere uitwerking van het urgentiebeleid is ook de invulling van de manier waarop urgentieaanvragen kunnen worden gedaan (formulieren, communicatie, etc.), de manier waarop de beoordeling van urgentieaanvragen wordt gedaan (wie doet dit, urgentiecommissie, wat zijn criteria, ondersteunende bewijsvoering<sup>47</sup>?) en de manier waarop de woonruimte wordt verdeeld (criteria, gewicht urgenties<sup>48</sup>, ICT-systeem, etc.).

Een specifiek aandachtspunt bij de urgentieregeling is dat gemeenten binnen de woningmarktregio afspraken moeten maken over de evenwichtige verdeling van de toewijzing van de vrijkomende sociale huurvoorraad aan urgent woningzoekenden (nieuwe artikel 6 lid 5 Huisvestingswet 2014). Hiervoor is het allereerst relevant dat er op regionaal niveau inzicht is in de vraag naar woningen van urgent woningzoekenden en in de aantallen en typen urgent woningzoekenden. Deze vraag dient ook naast het aanbod van woningen te worden gelegd.<sup>49</sup> Vervolgens moeten hierover afspraken worden gemaakt tussen de partijen in de woningmarktregio, onder meer afspraken over een verdeelsleutel van het huisvesten van woningzoekenden met urgentie.<sup>50</sup> Deze afspraken moeten worden voorgelegd in een voorstel aan de gemeenteraad en kunnen worden vastgelegd in de huisvestingsverordening (het nieuwe artikel 6 lid 6 Huisvestingswet 2014).

---

<sup>47</sup> Er is op dit moment nog niet duidelijk welke ondersteunende bewijsvoering een inwoner aan moet leveren om aan te tonen dat een inwoner in één van de urgentiecategorieën valt.

<sup>48</sup> Inwoners met een wettelijke urgentie en statushouders gaan voor op inwoners met een lokaal bepaalde urgentie. Andere urgenties worden op dit moment soms op verschillende manier gewogen, medische urgentie kan bv. zwaarder wegen dan sociale urgentie. In de memorie van toelichting is niet nader ingegaan op dit onderwerp, er is niet bekend of dit nog nader wordt uitgewerkt in de lagere regelgeving.

<sup>49</sup> Deze informatie is ook in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen.

<sup>50</sup> Hiervoor is het ook nodig om ontwikkelingen te monitoren. Informatie hierover is in paragraaf 4.2 opgenomen.

Als gemeenten in een woningmarktregio binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel niet tot overeenstemming komen over de verdeling van inwoners met urgentie over de woningmarktregio (of preciezer: deze verdeling niet in de huisvestingsverordening met urgentieregeling hebben opgenomen) dan moet die gemeente voor een bij AMvB te bepalen percentage van aangewezen categorieën van woonruimte voorrang geven aan woningzoekenden met urgentie (het nieuwe artikel 6 lid 7 Huisvestingswet 2014).

### 3.1.3. Wmo-beleidsplan

Gemeenten hebben op grond van artikel 2.1.2 Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 de verplichting om een plan (*Wmo-beleidsplan*) vast te stellen met betrekking tot het te voeren beleid met betrekking tot maatschappelijke ondersteuning. Met dit wetsvoorstel wordt in artikel 2.1.2 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 een extra bepaling toegevoegd dat in het Wmo-beleidsplan aandacht moet worden besteed aan de vraag naar zorg, jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave van aandachtsgroepen en ouderen zoals vastgelegd in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet. Hierdoor ontstaat er verbinding tussen het Wmo-beleidsplan en het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten moeten tevens aangeven welke mogelijkheden zij zien om deze integrale dienstverlening door middel van samenwerking met aanbieders als bedoeld in de Wmo, met zorgkantoren en zorgaanbieders als bedoeld in de Wet langdurige zorg en met jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen als bedoeld in de Jeugdwet te bereiken.

Het aanpassen van het Wmo-beleidsplan is geen activiteit in isolatie; wijzigingen en keuzes naar aanleiding van deze wetswijziging werken ook door naar de woningbouw, de huisvesting en naar andere onderdelen in het Wmo-beleidsplan. Bij dit soort vraagstukken zijn verschillende afdelingen binnen de gemeente betrokken. Daarbij dient - indien relevant voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering - met gemeenten uit de regio te worden afgestemd.

Voor het aanpassen en uitvoeren van het Wmo-beleidsplan zijn in grote lijnen de volgende stappen of werkzaamheden te onderscheiden:

- Onderzoek en analyse;
- Bepalen en uitwerken (met aandacht voor uitvoerbaarheid!) van beleid i.s.m. betrokkenen;
- Aanpassen en vaststellen Wmo-beleidsplan;
- Uitvoeren Wmo-beleidsplan;
- Evalueren Wmo-beleidsplan.

Het is van belang om aanbieders van zorgvoorzieningen en maatschappelijke ondersteuning te betrekken bij het bepalen, uitwerken én uitvoeren van het beleid voor de aandachtsgroepen om tot integrale dienstverlening voor de aandachtsgroepen te komen. Gegeven benodigde schaalgrootte van voorzieningen ligt het voor de hand om dit vraagstuk regionaal op te pakken.

Het (gewijzigde) Wmo-beleidsplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld. In artikel 2.1.3 Wmo 2015 staat dat de gemeenteraad bij verordening de regels vaststelt die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Wmo-beleidsplan. Het is niet duidelijk of uit de wijziging van artikel 2.1.2 Wmo ook volgt dat de verordening (artikel 2.1.3 Wmo) moet worden aangepast. Nadere informatie hierover is gewenst (*gewenste vervolgactie*).

## 3.2. Informatieverzameling, monitoring, gegevensuitwisseling

Gemeenten krijgen door het wetsvoorstel de verplichting om verschillende gegevens te gaan monitoren. Uit de memorie van toelichting blijkt dat veel rondom dit thema nog verder in lagere regelgeving wordt uitgewerkt. In deze paragraaf wordt per wet ingegaan op wat in de memorie van toelichting staat inzake informatieverzameling, monitoring en gegevensuitwisseling. De impact/uitvoeringsconsequenties hiervan worden vervolgens in paragrafen 4.2 en 4.3 nader beschreven.

### Omgevingswet

In de memorie van toelichting staat het volgende opgenomen met betrekking tot onderzoek en monitoring onder de Omgevingswet.<sup>51</sup>

Naast de in dit wetsvoorstel opgenomen verplichting een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen en het voornemen om hierover bij algemene maatregel van bestuur instructieregels te stellen, bestaat ook het voornemen om gebruik te maken van de in artikel 20.6 van de Omgevingswet opgenomen mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur regels te stellen over het periodiek verzamelen van gegevens. De bedoeling hiervan is dat het Rijk, provincies en gemeenten periodiek gegevens verzamelen en rapporteren over de ontwikkelingen in de plancapaciteit en de realisatie daarvan, de woningvoorraad, de woningmarkt, de raming van de woningbehoefte en ontwikkelingen in de huursector. Bij de gegevens

---

<sup>51</sup> De tekst in paragraaf 3.1.6.1 van de MvT sluit daarbij overigens net niet helemaal aan op de tekst in paragraaf 6.1 van de MvT. Hier is de tekst in paragraaf 3.1.6.1 gepresenteerd.

gaat het ook om inzicht in de woonbehoefte voor mensen uit aandachtsgroepen en ouderen, de opgave voor de verplichte categorieën urgent woningzoekenden die daar deel van uitmaakt, alsmede de betaalbaarheid van woningen. Deze gegevens dienen als input voor de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma en de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw.

In de huidige situatie is de monitoring van gegevens verschillend ingericht bij gemeenten. Daarbij valt te denken aan verschillen in de frequentie van monitoring, welke gegevens gemonitord worden, de systematiek en bronnen die gehanteerd worden om de gegevens te verzamelen, of de gegevens individueel of gezamenlijk met andere gemeenten in de regio bijgehouden worden en of de gemeente dit onderzoek zelf uitvoert of uitbesteedt aan de markt. Door verschillende gemeenten is in de interviews aangegeven dat er momenteel zeer beperkte capaciteit is voor het verzamelen en monitoren van gegevens. Hierdoor is de frequentie waarop dit wordt gedaan soms laag en worden onderzoeken zoals het woonbehoefteonderzoek door een deel van de gesproken gemeenten uitbesteed.

#### Huisvestingswet 2014

In de memorie van toelichting staat het volgende opgenomen met betrekking tot de monitoringsplicht voor gemeenten.<sup>52</sup>

Gemeenten krijgen de verplichting om per jaar het volgende te monitoren:

- a) het aantal verleende urgentieverklaringen;
- b) het aantal woonruimten die in gebruik zijn genomen op grond van een toegewezen urgentieverklaring; en,
- c) het aantal toegewezen urgentieverklaringen per urgentiecategorie.

In het kader van een effectief toezicht op de huisvestingsverordening krijgen gemeenten verder de verplichting om deze gegevens openbaar te maken en te sturen aan gedeputeerde staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen en aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Gemeenten die niet werken met een urgentieregeling verzamelen dergelijke gegevens op dit moment nog niet. Gemeenten die al wel een urgentieregeling hebben houden er soms andere urgentiecategorieën op na dan de urgentiecategorieën uit het wetsvoorstel. Het opstellen van een urgentieregeling met daarin de juiste urgentiecategorieën, alsmede het opzetten van de monitoring

---

<sup>52</sup> Zie 'Monitoringsplicht' onder paragraaf 6.2 en paragraaf 3.2.4.4 uit de MvT bij het wetsvoorstel.

hiervan, vereist extra uitvoeringscapaciteit voor de implementatie en voor de uitvoering en het beheer. Gemeenten die werken met urgenties monitoren doorgaans al het aantal verleende urgentieverklaringen, woningen die in gebruik zijn genomen op grond van een toegewezen urgentieverklaring en het aantal toegewezen urgentieverklaringen per urgentiecategorie. Bij veel van de geïnterviewde gemeenten verloopt dit via de woningbouwcorporaties, gezien zij ook (gemandateerd door de gemeente) de urgentieverklaringen verstrekken en woningen toekennen aan inwoners met urgentie.

### **Wmo 2015**

In de memorie van toelichting staat het volgende opgenomen met betrekking tot de afspraken die het college maakt met woningbouwcorporaties inzake informatieverzameling en monitoring.

Het college maakt afspraken met woningcorporaties om de behoefte aan de zorg- en hulpvraag van de aandachtsgroepen en de behoefte aan huisvesting van deze groepen in kaart te brengen. Hierbij worden in het kader van de verdere uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma de zorgkantoren en zorgaanbieders als bedoeld in de Wet langdurige zorg en de jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen als bedoeld in de Jeugdwet betrokken door het college (zie de wijzigingsvoorstellen t.a.v. ten aanzien van art. 44 van de Woningwet). Het is nodig dat deze partijen aangeven welke cijfers aan uitstroom zij verwachten dan wel welke zorg en hulp zij thuis kunnen bieden in de vorm van een modulair pakket thuis, volledig pakket thuis (Wet langdurige zorg), een maatwerkvoorziening in het kader van de zelfredzaamheid (Wmo Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) of verlengde jeugdhulp (Jeugdwet). Deze bepaling regelt een verplichting om deze informatie kosteloos aan te leveren ten behoeve van monitoring en prognoses rondom wonen en zorg. Dit betreft uitdrukkelijk geen bijzondere persoonsgegevens.

Op dit moment zijn er grote verschillen in de mate waarin gemeenten al informatie verzamelen over woonbehoeften in relatie tot zorgbehoeften. Veelal heeft de informatieverzameling nog een wat meer ad hoc karakter dat samenhangt met specifieke afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders.



## 4. Impact wetsvoorstel

In dit hoofdstuk is een uitwerking gemaakt van de impact en uitvoeringsconsequenties van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In het wetsvoorstel zijn verschillende bepalingen opgenomen die het karakter hebben van het maken van de plannen. Het maken van plannen is echter niet voldoende, het is ook van belang dat de plannen worden uitgevoerd of gerealiseerd zoals beoogd. In een uitvoeringstoets wordt in het algemeen onderscheid gemaakt tussen de implementatiefase (benodigde voorbereidingen) en de beheerfase (de situatie na de implementatie).

In dit hoofdstuk is ingegaan op de impact van het wetsvoorstel inclusief wat daarover is opgenomen in de bijbehorende memorie van toelichting. In het wetsvoorstel is aangegeven dat verschillende onderdelen nog nader worden uitgewerkt in lagere regelgeving; die nadere uitwerking kan grote uitvoeringsconsequenties hebben voor gemeenten ('the devil is in the details'). In het navolgende worden de uitvoeringsconsequenties beschreven op basis van wat nu bekend is uit het wetsvoorstel en memorie van toelichting. Het is voor effectieve en goed uitvoerbare regelgeving van belang dat er bij de verdere uitwerking van de lagere regelgeving ook aandacht is voor de uitvoerbaarheid bij gemeenten en dat uitvoeringstoetsen van de lagere regelgeving worden opgesteld, waarbij in het bijzonder ook aandacht wordt besteed aan de resultaten van de voorliggende uitvoeringstoets (*gewenste vervolgactie*).

In dit hoofdstuk vallen onder de implementatiefase (paragraaf 4.2) de uitvoeringsconsequenties die samenhangen met het maken van de plannen en onder de beheerfase (paragraaf 4.3) de uitvoeringsconsequenties die samenhangen met het uitvoeren of realiseren van de plannen. In paragraaf 4.4 is tot slot nog een beschouwing gegeven van de uitvoeringskosten. Dit hoofdstuk start echter in paragraaf 4.1 met een algemene beschouwing van elementen die relevant zijn om het vraagstuk van de uitvoering goed in perspectief te kunnen plaatsen.

### **Verschillende scenario's beschouwd**

Juist als zaken niet helemaal lopen zoals de wetgever heeft beoogd, kan dat serieuze gevolgen hebben voor de uitvoeringspraktijk. Dat is de reden om daar in uitvoeringstoetsen extra aandacht

aan te besteden. In de voorliggende analyse in dit hoofdstuk is daarom onderscheid gemaakt naar twee scenario's:<sup>53</sup>

- **Het optimale scenario.** In het optimale scenario sluiten plannen van gemeenten, provincies en Rijksoverheid (over bv. aantallen of verdeling) netjes op elkaar aan en worden plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd (ook wel happy flow).
- **Het suboptimale scenario.** In het suboptimale scenario sluiten plannen van gemeenten, provincies en Rijksoverheid (over bv. aantallen of verdeling) niet of onvoldoende op elkaar aan en/of lukt het - vanwege externe redenen - niet om de plannen te realiseren (ook wel unhappy flow). Voor de helderheid, het gaat hier dus niet om een suboptimale uitvoering van werkzaamheden bij gemeenten, maar om situaties die een gemeente overkomen (en die buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen). In de interviews met de gemeenten hebben gemeenten aandacht gevraagd voor verschillende suboptimale scenario's (omdat deze scenario's op dit moment deels al bestaande realiteit zijn) en wat dan hun handelingsperspectief is.

Beide scenario's samen bieden gemeenten inzicht in de voorzienbare effecten en mogelijk onzekere effecten (risico's) die met de Wvrv samenhangen. De impact in het suboptimale scenario is daarbij aanvullend op de impact in het optimale scenario. Dit geeft eveneens inzichten in praktische uitvoeringsconsequenties waar gemeenten nog rekening mee moeten houden voor een succesvolle implementatie en uitvoering van de Wvrv.

## 4.1. Algemene beschouwing

Voor een goede analyse van de uitvoeringsconsequenties van dit wetsvoorstel is het van belang om rekening te houden met de huidige situatie bij gemeenten met betrekking tot het vraagstuk van de volkshuisvesting. De huidige situatie bij gemeenten heeft namelijk grote gevolgen voor de mate van uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel. Een bepaling in het wetsvoorstel die voor gemeente A prima uitvoerbaar is, kan tot grote problemen leiden in gemeente B. In deze paragraaf wordt eerst gestart met een algemene beschouwing van de huidige situatie bij gemeenten.

---

<sup>53</sup> Dit is eerder bv. ook gedaan in VNG Realisatie (2020), *Impactanalyse Wet kwaliteitsborging voor het bouwen*.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de volgende elementen die invloed hebben op de uitvoerbaarheid:

- Schaarste aan mensen en middelen;
- Veel veranderingen in beperkte tijd;
- Geen vraagstuk in isolatie;
- Grote verschillen tussen gemeenten.

### **Schaarste aan mensen en middelen**

Over de gehele linie hebben gemeenten op dit moment grote moeite om voldoende goed gekwalificeerde mensen te vinden voor de uitvoering van de werkzaamheden.<sup>54</sup> Wie moet het straks gaan uitvoeren? Professionals in veel gemeenten zitten al vol qua werk en het wetsvoorstel vraagt veel van de professionals in de uitvoering. Als de eigen medewerkers onvoldoende tijd hebben is het noodzakelijk om over te gaan tot externe inhuur, wat per saldo leidt tot hogere uitvoeringskosten (tarieven voor externen zijn hoger dan tarieven voor eigen medewerkers).

Tegelijk hebben gemeenten ook te kampen met een gebrek aan financiële middelen (de afgelopen jaren is stevig bezuinigd om een sluitende begroting te krijgen). Dit speelt over de gehele linie van onderwerpen bij gemeenten en speelt ook op de thema's ruimtelijke ordening, wonen, volkshuisvesting en het sociale domein. Weliswaar heeft de Rijksoverheid een bedrag van in totaal € 1,6 miljard beschikbaar gesteld via het volkshuisvestingsfonds en de woningbouwimpuls, maar dit bedrag wordt gefinancierd vanuit het accres van het gemeentefonds.<sup>55</sup> Noodgedwongen zorgt dit ervoor dat het een stuk complexer / minder goed mogelijk wordt om grote ambities te realiseren.

### **Veel veranderingen in beperkte tijd**

Er komt er in dit domein veel op gemeenten af. Enerzijds stapelen de crisis zich tegenwoordig op wat zorgt voor stevige uitdagingen voor gemeenten (woningbouw, migratie, klimaat, stikstof, natuur, etc.), anderzijds komt er veel nieuwe regelgeving vanuit de Rijksoverheid op gemeenten af met gevolgen voor de fysieke en sociale inrichting van gemeenten. Tegen de achtergrond van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 (vaak genoemd als de grootste wetswijziging sinds de invoering van de Grondwet) wordt in een korte periode los van dit

---

<sup>54</sup> Dit is overigens geen uniek probleem voor gemeenten. Ook andere overheden en bedrijven hebben hier mee te maken.

<sup>55</sup> Het gemeentefonds beweegt mee met de rijksuitgaven, een stijging of daling van de rijksuitgaven leidt dan ook tot een stijging of daling van het gemeentefonds (dit heet het accres). 'Een sigaar uit eigen doos', aldus de VNG. Zie [https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/20220124\\_brief-parlement\\_vng-inbrenghoofdlijnen debat-volkshuisvesting-en-ro-27-januari.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/20220124_brief-parlement_vng-inbrenghoofdlijnen debat-volkshuisvesting-en-ro-27-januari.pdf).

wetsvoorstel veel regelgeving gewijzigd met grote impact op de woningmarkt en op de uitvoering bij gemeenten (Wet goed verhuurderschap, wijziging Huisvestingswet 2014, Wet betaalbare huur).

Daar komt bij dat de tijd tussen de totstandkoming van de Wvrv en de beoogde datum van inwerkingtreding (1 januari 2024) zeer kort is.<sup>56</sup> Op het moment van schrijven (augustus 2023) is er nog geen duidelijkheid over het definitieve wetsvoorstel en moeten verschillende onderdelen nog nader worden uitgewerkt in lagere regelgeving. Een half jaar voor inwerkingtreding van de Wvrv is er mede daarom nog veel onduidelijkheid bij de mensen die het vanaf 1 januari 2024 moeten gaan uitvoeren. Effectieve wetgeving begint met een effectieve uitvoering en daarvoor is het nodig dat de uitvoering ook voldoende tijd krijgt om zich adequaat voor te bereiden op de nieuwe situatie. De schaarste aan mensen, het vele werk en uitdagingen waar zij nu al mee te maken hebben, de onduidelijkheid over het nieuwe wetsvoorstel en de beperkte doorlooptijd tot inwerkingtreding vormen bij elkaar een groot risico voor de uitvoerbaarheid.

Daarbij kan de vraag worden gesteld of dit wetsvoorstel nu een beperkte wijziging is of een ingrijpende wijziging. Verschillende gesprekspartners gaven aan dat de veranderingen wel mee zullen vallen, andere gesprekspartners stelden dat het hier wel om grote veranderingen gaat. Dit verschil van inzicht kan overigens deels verklaard worden doordat de huidige uitgangssituatie van de gemeente verschilt. Tegelijk kan ook geconstateerd worden dat de gemakkelijke oplossingen om de problemen op te lossen (het laaghangende fruit) ook wel op zijn. Met andere woorden: bereik je nog veel met een beperkte verandering?

### **Geen vraagstuk in isolatie**

De gewenste oplossingen vragen input vanuit de ruimtelijke ordening, bouwen, wonen, volkshuisvesting, het sociale domein, het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad<sup>57</sup> en deze oplossingen hebben op hun beurt ook weer effecten op al deze domeinen. Daarbij is betrokkenheid nodig van veel verschillende partijen om te komen tot planvorming en uitvoering. Niet alleen van veel verschillende disciplines binnen de gemeente, maar ook van andere gemeenten in de regio, provincie en de Rijksoverheid. Daarnaast liggen er ook belangrijke taken voor woningcorporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders om de beoogde doelen te kunnen

---

<sup>56</sup> Als dit onderwerp controversieel wordt verklaard door de Tweede Kamer komen de tijdslijnen er anders uit te zien.

<sup>57</sup> Ook als de gemeenteraad geen formele rol meer heeft met betrekking tot de vaststelling (van bv. het volkshuisvestingsprogramma) dan is het nog wel relevant om de gemeenteraad actief te betrekken bij de beleidsvorming.

realiseren. Kortom, het is een multidisciplinair vraagstuk met veel betrokkenen. Dit draagt bij aan complexiteit in de uitvoering.

### **Grote verschillen tussen gemeenten**

Uit de interviews en de analyse komt naar voren dat er zeer grote verschillen zijn tussen gemeenten die op hun beurt ook weer een grote invloed hebben op de uitvoering van het woonbeleid en volkshuisvestingsbeleid in gemeenten. Deze verschillen zijn op te tekenen langs verschillende lijnen:

- Randstad versus de rest van Nederland;
- Stad versus dorp/platteland;
- Centrumgemeente versus omliggende gemeente;
- Groeiregio versus krimpregio.

Op dit moment zijn er ook grote verschillen tussen gemeenten in de demografische opbouw van de bevolking (jongeren/ouderen, sociaaleconomische status, arbeidsmigranten, etc.), in de opbouw van de woningvoorraad (percentage sociale huur, kwaliteit woningvoorraad) en in de opbouw van zorgvoorzieningen. Dit zorgt voor grote regionale en lokale verschillen in de vraag en aanbod op de woningmarkt.

## **4.2. Implementatie**

In deze paragraaf is een uitwerking gemaakt van de implementatie van de Wvrv door gemeenten en de momenten waarop plannen moeten worden vastgesteld. Het wetsvoorstel kent verschillende onderdelen die niet allemaal op 1 januari 2024 in werking treden. In de eerste paragraaf is daarom een tijdslijn geschetst van de momenten waarop gemeentelijke plannen gereed dienen te zijn. Vervolgens is - mede gebaseerd op de uitwerking van de stappen per instrument in hoofdstuk 3 - een nadere uitwerking gemaakt van de impact daarvan voor gemeenten en wat gemeenten nodig hebben voor een goede implementatie. Daarbij is het optimale scenario als basis voor de analyse genomen en is - indien relevant - eveneens aangegeven wat de uitvoeringsconsequenties zijn in het suboptimale scenario.

### 4.2.1. Tijdslijnen

Een veel gestelde vraag tijdens de gesprekken met de professionals bij gemeenten was “Wat moet wanneer worden gedaan?” In de volgende tabel zijn de verschillende instrumenten (plannen) van de gemeenten in samenhang beschouwd en in de tijd<sup>58</sup> uitgezet, waarbij ook is gekeken naar de logische en formeel-juridische volgorde van de verschillende instrumenten. Een verdere uitwerking van dit overzicht naar de gemeentelijke informatieproducten is nodig (*gewenste vervolgactie*) zodat gemeenten snel en helder inzicht krijgen in wat ze wanneer moeten doen zodat zij hiervoor ook de juiste mensen en middelen bij elkaar kunnen brengen.

**Tabel 4.1 Tijdslijnen instrumenten Wvrv** <sup>a)</sup>

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wet versterking regie volkshuisvesting <sup>b)</sup>								
Woonvisie (optioneel: addendum)		Add.						
Woonzorgvisie <sup>c)</sup>								
Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma <sup>b)</sup>								
Huisvestingsverordening <sup>d)</sup>								
Urgentieregeling <sup>d)</sup>								
Wmo-beleidsplan (wijziging) <sup>e)</sup>			??					

- a) De oranje gemarkeerde cellen geven aan dat gemeenten uiterlijk in dat jaar (of nog eerder, zie ook paragraaf 4.2.2) voorbereidingen dienen te treffen voor het betreffende instrument. Dikke zwarte lijnen geven de deadlines aan (zoals volgen uit de memorie van toelichting), groen gemarkeerde cellen geven aan dat het betreffende instrument dan relevant / van toepassing is.
- b) In de MvT (pagina 29) is aangegeven dat voorzien wordt dat de wet in 2024 in werking treedt en het vanaf 2026 verplicht wordt voor Rijk, provincies en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma te hebben. Hieruit ('vanaf 2026') kan geconcludeerd worden dat deze verplichting ingaat op 1 januari 2026, maar dat is niet heel expliciet opgenomen in de MvT.
- c) Uit de MvT blijkt dat het wetsvoorstel erin voorziet dat de woonzorgvisies onderdeel worden van het verplichte volkshuisvestingsprogramma. In de Nationale Woon- en Bouwagenda, het Programma Een

<sup>58</sup> Als dit onderwerp controversieel wordt verklaard door de Tweede Kamer komen de tijdslijnen er anders uit te zien. Voor deze analyse zijn wij uitgegaan van de tijdslijnen zoals gepresenteerd in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

thuis voor iedereen en de begeleidende Kamerbrief is opgenomen dat alle gemeenten vanaf 2023 een start gaan maken met integrale regionaal afgestemde woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen en ouderen, die in 2024 verder worden uitgewerkt.

- d) Gemeenten moeten uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de Wvrv een huisvestingsverordening + urgentieregeling hebben waarin de verplichte urgente categorieën woningzoekenden zijn opgenomen (nieuwe artikel 51 lid 10 Huisvestingswet 2014) en waarin afspraken over een evenwichtige verdeling zijn vastgelegd (nieuwe artikel 51 lid 11 Huisvestingswet 2014).
- e) In de MvT staat over het Wmo-beleidsplan opgenomen "... aandacht wordt besteed aan ... die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen zoals vastgelegd in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma." Dit suggereert dat de aanpassing van het Wmo-beleidsplan gelijktijdig met of kort na de vaststelling van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma dient te worden vastgesteld.

#### 4.2.2. Haalbaarheid tijdslijnen

Professionals bij de gemeenten is gevraagd om een inschatting te geven van de doorlooptijd voor het opstellen van de plannen zoals opgenomen in het wetsvoorstel. De benodigde doorlooptijd is vervolgens afgezet tegen de tijdslijnen zoals opgenomen in de vorige tabel. Daarbij is voor de volgorde aangesloten bij het jaar waarin activiteiten moeten worden uitgevoerd.

#### Wet versterking regie volkshuisvesting (1 januari 2024)

Het is allereerst van belang dat de professionals bij gemeenten zich goed kunnen voorbereiden op het wetsvoorstel en wat dat voor hen betekent (kennisname van de wijzigingen). Op het moment van schrijven hebben professionals bij gemeenten alleen beschikking over een concept wetsvoorstel en een concept memorie van toelichting. Het wetsvoorstel is op dit moment nog niet definitief en lagere regelgeving (aanpassing van het Besluit kwaliteit leefomgeving) ontbreekt nog. Het wetsvoorstel inclusief lagere regelgeving zijn nog niet in stemming gebracht in de Tweede Kamer en Eerste Kamer. Los daarvan is het gewenst dat professionals bij gemeenten niet alleen over een memorie van toelichting kunnen beschikken, maar dat er concrete informatieproducten zijn die gemeenten ontzorgen en ondersteunen bij de implementatie en de uitvoering.<sup>59</sup> Voor het ontwikkelen (en toetsen) van dergelijke informatieproducten is het verstandig om te rekenen met een doorlooptijd van ongeveer een half jaar nadat duidelijk is hoe de regelgeving eruit ziet. En als de informatieproducten gereed zijn is het ook van belang dat professionals bij gemeenten hier kennis van kunnen nemen en concreet kunnen bepalen wat dit voor hen betekent (met een

---

<sup>59</sup> Deze uitvoeringstoets kan bijvoorbeeld als basis worden gebruikt voor de verdere ontwikkeling van informatieproducten.

doorlooptijd van ten minste nog eens drie tot zes maanden voordat in de haarvaten van de gemeentelijke organisatie bekend is wat iedereen op hoofdlijnen moet doen<sup>60</sup>). Per saldo resulteert dan een minimaal benodigde doorlooptijd van 9 maanden tot 1 jaar tussen het moment van vaststelling van de regelgeving en het startmoment van de gemeentelijke implementatie.

De huidige tijdslijn tot het startmoment van de gemeentelijke implementatie is - ervan uitgaande dat de lagere regelgeving in september gereed is - 3 maanden. Dit leidt tot het risico dat gemeenten niet op tijd klaar zijn en tot het risico dat gemeenten het wetsvoorstel onjuist interpreteren wat ten koste gaat van de effectiviteit van het wetsvoorstel. Dit leidt qua uitvoeringsconsequenties in ieder geval tot veel vragen bij de professionals die het moeten gaan doen en tot veel dubbel werk (dan moet nog te veel het wiel worden uitgevonden in 342 gemeenten). De definitieve datum van inwerkingtreding wordt overigens nog vastgesteld bij Koninklijk Besluit, het is gewenst om daarbij rekening te houden met voldoende voorbereidingstijd voor gemeenten.

### **Woonzorgvisie (in 2024 en 2025)**

Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' werken gemeenten nu al aan het opstellen van een woonzorgvisie, waarin woonbehoeften, zorgbehoeften en zorgopgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht. De woonzorgvisie wordt te zijner tijd onderdeel van het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Bij de verdere uitwerking van de woonzorgvisie door de gemeente is het aan te raden om ook al voor te sorteren op de nieuwe verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Het is aan te raden om bestaande handreikingen voor het opstellen van woonzorgvisie door gemeenten te actualiseren op de wijzigingen van het wetsvoorstel, zodat dubbel werk bij gemeenten wordt voorkomen (*gewenste vervolgactie*).

### **Volkshuisvestingsprogramma (vanaf 2026)**

Voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma is input nodig van veel verschillende professionals binnen (ruimtelijke ordening, wonen, huisvesting, sociaal domein, leefbaarheid, duurzaamheid, college) en buiten de gemeente (andere gemeenten in de regio, provincie, woningcorporaties, projectontwikkelaars, huurdersorganisaties en zorgaanbieders) om tot een integrale aanpak van de vraagstukken te komen. Dit vraagt veel overleg en afstemming en het is de verwachting dat de doorlooptijd van het volkshuisvestingsprogramma (vergelijkbaar met het

---

<sup>60</sup> Pas na deze periode kan concreet invulling worden gegeven aan het aanpassen/opstellen van de verschillende instrumenten door gemeenten zoals beschreven in paragraaf 3.1.



opstellen van een woonvisie) minimaal gelijk is aan anderhalf jaar.<sup>61</sup> Zorgpunt hierbij is de vraag of er op alle disciplines voldoende mensen zijn voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma; meerdere gemeenten gaven aan dat externe inhuur van professionals hierbij onontbeerlijk is wat leidt tot hogere uitvoeringskosten.

Er is een samenhang tussen het landelijke volkshuisvestingsprogramma, de provinciale volkshuisvestingsprogramma's en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Gemeenten dienen bij de vaststelling van het eigen volkshuisvestingsprogramma rekening te houden met het beleid van andere bestuursorganen voor zijn grondgebied (in casu dus ook het provinciale volkshuisvestingsprogramma en landelijke volkshuisvestingsprogramma). Het provinciale volkshuisvestingsprogramma is een belangrijk instrument om te komen tot een nieuwbouwpoging in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.<sup>62</sup> Tegelijk dient het volkshuisvestingsprogramma aan te sluiten bij de actuele (lokale en regionale) woonbehoefte en de regionale zorg- en ondersteuningsbehoefte per aandachtsgroep (en voor ouderen).

Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk hoe het samenspel (onder meer volgordelijkheid) eruit gaat zien bij het vaststellen van de landelijke, provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Wordt eerst het provinciale volkshuisvestingsprogramma vastgesteld en pas daarna de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's of wordt voordat het provinciale volkshuisvestingsprogramma vastgesteld eerst gekeken wat er uit conceptversies van de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's naar voren is gekomen wat dan ook weer aanleiding kan zijn voor bijstelling van het provinciale volkshuisvestingsprogramma? In de memorie van toelichting is toegelicht dat niet is voorzien in een volgorde van vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma van gemeenten, provincies en Rijk om optimale flexibiliteit te bieden. Het is in ieder geval van belang dat gemeenten ruim voor eind 2025 een beeld hebben van de contouren van het landelijke en provinciale volkshuisvestingsprogramma zodat gemeenten voldoende tijd hebben om deze opgaven mee te nemen in het eigen gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Een door veel gemeenten geuite zorg is hoe om te gaan met de situatie waarbij de landelijke en provinciale eisen (bv. 2/3 betaalbaar, 27-30% sociale huurwoningen) met betrekking tot het nieuwbouwprogramma niet aansluiten op lokale en regionale woonbehoeften. In het optimale

---

<sup>61</sup> Deze inschatting is mede gebaseerd op de ervaringen van de koplopergemeenten voor het opstellen van de woonzorgvisie.

<sup>62</sup> Het ligt voor de hand dat de opgaven in de Woondeals dan als een soort eerste basis worden gebruikt voor de afspraken.

scenario tellen gemeentelijke plannen, aantallen en percentage netjes op tot de provinciale plannen, aantallen en percentages. Er is ook een suboptimaal scenario denkbaar waarbij - buiten de invloedssfeer van gemeenten om - aantallen en percentages uit de lokale en regionale woonbehoefte (uit een regionaal woonbehoefteonderzoek<sup>63</sup>) niet aansluiten op de aantallen woningen en percentages betaalbare woningen uit het wetsvoorstel of algemene maatregel van bestuur. In de memorie van toelichting is aangegeven dat er ruimte is om rekening te houden met situaties waarin de landelijke doelstellingen aantoonbaar niet logisch zijn. Dit is niet nader uitgewerkt.<sup>64</sup> Dit kan tot verschillen van inzicht in de regio leiden en het is dan de vraag hoe de provincie haar - met dit wetsvoorstel versterkte - regierol op volkshuisvesting in gaat vullen. Dit kan tot veel overleg, bestuurlijke drukte en gedoe in de uitvoering gaan leiden. Daarbij gaat op 'the proof of the pudding is in the eating.' Het is op voorhand zeer lastig om hier uitspraken over te doen. Het is mede hierom aan te raden om te zijner tijd een invoeringstoets van het wetsvoorstel op te laten stellen om een beter beeld te krijgen in hoeverre dit tot issues in de uitvoering gaat leiden (*gewenste vervolgactie*).

### **Huisvestingsverordening en urgentieregeling (vanaf 2026)**

Op 1 januari 2026 dienen alle gemeenten een huisvestingsverordening met een urgentieregeling te hebben. Ook voor gemeenten die nu al een huisvestingsverordening met urgentieregeling hebben is het de vraag of dit haalbaar vanwege de verplichting tot regionale afstemming met gemeenten in de woningmarktregio. Gemeenten die al een urgentieregeling hebben moeten bijvoorbeeld ook goed kijken wat de stijging van de groepen inwoners met urgentie betekent voor de uitvoering. Passen de gekozen oplossingen dan nog (qua inhoud, qua processen, qua ICT)? Of zijn nog aanvullend beleid en/of aanvullende uitvoeringsafspraken nodig? Verschillende gemeenten hebben ook uitsluitingscriteria opgenomen voor urgentie in hun urgentieregeling die met de Wvrv niet meer toegestaan zijn (bv. het achterlaten van een woning). Dat kan ook substantiële impact hebben op de uitvoering.

Het is de verwachting van gemeenten zonder urgentieregeling dat het qua doorlooptijd minimaal een tot anderhalf jaar zal kosten om een urgentieregeling (en huisvestingsverordening) op te stellen en vast te laten stellen. Daarbij is het wel relevant dat niet alleen het beleid, de plannen en de urgentieregeling worden gemaakt, maar dat ook feitelijk voorbereidingen worden getroffen

---

<sup>63</sup> Projectontwikkelaars en woningcorporaties nemen de regionale woonbehoefte ook mee in hun beslissing om te gaan ontwikkelen en bouwen.

<sup>64</sup> Een nadere toelichting van de wetgever dat landelijke doelstellingen aantoonbaar niet logisch zijn als deze bv. niet aansluiten op regionaal woonbehoefteonderzoek kan hier al tot minder bestuurlijke drukte leiden.

(juridisch, organisatorisch, personeel, ICT, communicatie, financiën, etc.) om vanaf 1 januari 2026 uitvoering te geven aan de urgentieregeling (behandelen urgentieaanvragen, inrichten bezwaarprocedure, woningverdeelsysteem). Daarbij zijn er wel verschillende complexe vragen om in samenhang te beoordelen (zelf doen of uitbesteden, lokaal of regionaal, eigen beleidsinvulling?) die ook weer invloed hebben op de doorlooptijden. Bij uitbesteding van (een deel van) de taken aan een woningcorporatie (andere gemeente of externe organisatie) dient de woningcorporatie (andere gemeente of externe organisatie) gemandateerd te worden voor het uitvoeren van deze taken en dan is het ook van belang om prestatieafspraken met de woningcorporatie te maken. Gegeven de minimaal benodigde tijd en de beschikbare tijd lijkt het in veel gemeenten haalbaar om op twee jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel (nu voorzien voor 1 januari 2026) een huisvestingsverordening en urgentieregeling te hebben.

Ook hier kunnen informatieproducten vanuit het Ministerie van BZK en de VNG meerwaarde bieden (*gewenste vervolgactie*), te denken valt onder meer aan een modelverordening voor de huisvestingsverordening, een stappenplan voor het opstellen van een urgentieregeling (incl. document dat gemeente kan helpen bij maken van de afwegingen).

Idealiter sluiten de plannen van alle stakeholders (gemeente zelf, andere gemeenten in de woningmarktregio, woningcorporaties) netjes op elkaar aan en is het goed mogelijk om hier samen afspraken over te maken. Bij grote verschillen van inzicht tussen gemeenten over de inhoud of de afspraken kan dit een te korte doorlooptijd blijken te zijn. Aandachtspunt hierbij is dat de afspraken gemaakt dienen te worden in de woningmarktregio, waarbij op voorhand niet bekend welke gemeenten onderdeel uitmaken van die woningmarktregio. Dit kan een vertragende factor worden voor gemeenten die nu nog geen regionale urgentieregeling hebben (en juist die gemeenten moeten vanaf de start beginnen). Een ander risico is dat woningmarktregio's mogelijk nog kunnen wijzigen als gemeenten er onderling niet uitkomen, wat weer tot extra vertraging kan leiden.

Het is ook denkbaar dat gemeenten niet in staat zijn om onderling afspraken te maken over de verdeling van inwoners met urgentie over de gemeenten in de woningmarktregio. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat dit vraagstuk ook nauw samenhangt met de mogelijkheden om passende zorg en maatschappelijke ondersteuning te kunnen bieden (zie Wmo-beleidsplan). In het geval gemeenten in een woningmarktregio niet tot specifieke afspraken (kunnen) komen over de verdeling van inwoners met urgentie dan moet iedere gemeente een percentage van de

vrijgekomen aangewezen categorieën van woonruimte beschikbaar stellen voor inwoners met urgentie.<sup>65</sup>

De nieuwe (extra) urgentiecategorieën hebben gevolgen voor de kansen van andere inwoners op een nieuwe woning. Op dit moment is er al veel meer vraag naar sociale huurwoningen (statushouders, inwoners met gemeentelijke urgentie en regulier woningzoekenden) dan aanbod van sociale huurwoningen met als gevolg lange wachtlijsten. Als blijkt dat de extra categorieën inwoners met urgentie leiden tot lagere kansen van andere inwoners dan kan dat aanleiding zijn voor aanvullend beleid van de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan het opnemen van extra bepalingen in de huisvestingsverordening over het verlenen van voorrang op basis van lokale binding of voorrang aan vitale beroepsgroepen. Dat op haar beurt leidt weer tot extra uitvoeringskosten van het wetsvoorstel.

### **Wmo-beleidsplan (in 2026)**

In het Wmo-beleidsplan dient aandacht te worden besteed aan het inkopen van zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave van aandachtsgroepen en ouderen zoals is vastgelegd in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit betekent dat het Wmo-beleidsplan formeel pas kan worden vastgesteld nadat het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld. Hier is een sterke samenhang en wisselwerking met het volkshuisvestingsprogramma én met de verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio. Deze samenhang maakt dit vraagstuk inhoudelijk extra complex.

Ook de afstemming met andere gemeenten in de regio over de afstemming van de regionale zorgvraag en het regionale zorgaanbod is relevant. Het ligt dan voor de hand dat onderzoeken naar de zorgbehoeften en de analyse van zorgaanbod ook op regionaal niveau worden ingestoken. De regionale afstemming dient te gebeuren tegen de afspraken en kaders van het Integraal Zorg Akkoord (IZA),<sup>66</sup> goede huisvesting en ondersteuning van bepaalde aandachtsgroepen kan een beroep op 'zwaardere' zorg voorkomen. Het is relatief complexer om passende zorg te bieden in kleine dorpskernen in gemeenten op het platteland<sup>67</sup> en het is ook niet altijd goed mogelijk om alle zorgtypen in kleine dorpen te organiseren. Voor verschillende zorgvoorzieningen heeft het meerwaarde om te clusteren en dan is het niet nodig dat iedere gemeente alle zorgvoorzieningen

---

<sup>65</sup> Dit percentage wordt nog later bepaald in een nog op te stellen algemene maatregel van bestuur. Deze bepaling is toegevoegd in de versie van het wetsvoorstel die naar de Raad van State is gegaan.

<sup>66</sup> Actiz et al. (2022), *Integraal Zorg Akkoord. Samen werken aan gezonde zorg.*

<sup>67</sup> Vergelijkbare problematiek speelt ook bij bijvoorbeeld scholen, winkels, etc. in kleine dorpskernen.

zelf realiseert. Dat zorgt wel voor extra complexiteit bij het maken van afspraken over de zorgvoorzieningen (welke gemeente gaat wat doen?).

Daarbij is het ook van belang om in ieder geval met de zorgpartijen in gesprek te gaan over het zorgaanbod, onder meer als basis voor prestatieafspraken. Het is in veel gemeenten nog onduidelijk hoe dit gesprek vorm te gaan geven en welke zorgpartijen hierbij te betrekken. In sommige gemeenten zijn wel honderden zorgaanbieders actief. En zijn alle zorgpartijen ook in staat om hier aan mee te werken?

### **4.3. Beheerfase**

In deze paragraaf is een uitwerking gemaakt van de impact en uitvoeringsconsequenties voor gemeenten in de beheerfase of bij het uitvoering geven aan de plannen, die in de implementatiefase zijn vastgesteld. Bij de analyse van de impact is de impact bekeken aan de hand van de thema's woningbouw, huisvesting inwoners met urgentie, aansluiting van zorgvoorzieningen aandachtsgroepen, monitoring en overige aandachtspunten.

#### **4.3.1. Woningbouw**

Zolang de gemeente nog geen gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma heeft vastgesteld is de woonvisie (inclusief daarin opgenomen aantallen en betaalbaarheid) leidend voor de gesprekken over de woningbouwplannen met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Het gaat hier over nieuwe woningbouwplannen, bestaande woningbouwplannen waarvoor reeds contracten zijn gesloten met projectontwikkelaars en woningcorporaties worden niet opengebroken. Daarbij kost het op dit moment 7 tot 10 jaar om van woningbouwplan naar woning te komen. Zonder een substantiële versnelling van deze doorlooptijd betekent dit dat gesprekken met projectontwikkelaars en woningcorporaties gevoerd in 2026 op basis van het nieuwe gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma pas een effect gaan krijgen na 2030.

Naast de woonvisie zijn er in de woondeals ook afspraken gemaakt tussen gemeenten, provincies en Rijksoverheid. In de volgende tabel is ter illustratie een overzicht opgenomen van de huidige woonvoorraad en de bouwopgave uit de woondeals voor de gemeenten die aan deze uitvoeringstoets hebben meegewerkt.

**Tabel 4.2 Huidige woningvoorraad en bouwopgave woondeals gemeenten uitvoeringstoets**

Gemeente	Huidige woningvoorraad	Bouwopgave t/m 2030	Procentueel
De Wolden	10.555	747	7%
Den Haag	270.220	30.507	11%
Eemsdelta	23.587	3.293	14%
Haaksbergen	10.666	90	1%
Haarlem	78.000	10.400	13%
HLT Samen (Hillegom, Lisse, Teylingen)	37.271	2.045	5%
Roermond <sup>a)</sup>	29.164	1.050	4%
Sluis	13.887	270	2%
Utrecht	165.400	33.571	20%
Utrechtse Heuvelrug	22.121	1.143	5%
Vaals	5.862	190	3%
Waadhoeke	21.476	520	2%
Zaltbommel	12.107	1.544	13%
Zundert	9.940	310	3%
Zwolle	60.475	12.000	20%

a) In Roermond gaan de cijfers over de periode 2022-2024 in plaats van over de periode 2022-2030.

Bron: <https://stadszaken.nl/artikel/4984/geupdate-zoveel-woningen-moet-elke-gemeente-bouwen>.

Cijfers over aantallen en betaalbaarheid uit de woondeals sluiten overigens niet altijd aan op de cijfers over aantallen en betaalbaarheid uit de woonvisie. Als er verschillen zijn dan is de woonvisie (vastgesteld door de raad) leidend boven de woondeals (ondertekend door het college). Met een addendum op de woonvisie (met bijbehorende uitvoeringskosten) kunnen (optioneel, niet verplicht) beide weer in overeenstemming worden gebracht.

Voor de realisatie van de plannen op het gebied van woningbouw (aantallen en betaalbaarheid) zijn gemeenten afhankelijk van woningcorporaties en projectontwikkelaars. Kunnen en willen woningcorporaties en projectontwikkelaars meedoen bij de geplande nieuwbouwprojecten? De

uitvoeringsconsequenties voor gemeenten hangen sterk af van het antwoord op die vraag. Daarom is ook hier onderscheid gemaakt naar het optimale scenario en het suboptimale scenario.

In het optimale scenario doen woningcorporaties en projectontwikkelaars mee en geven zij uitvoering aan de plannen van de gemeenten. In dat geval zijn de uitvoeringsconsequenties voor gemeenten als gevolg van dit wetsvoorstel relatief beperkt en in lijn met de werkzaamheden die gemeenten op dit moment op het thema woningbouw uitvoeren.

In het suboptimale scenario kunnen of willen woningcorporaties en projectontwikkelaars geen uitvoering geven aan de plannen zoals opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit is een reëel risico om rekening mee te houden, in het merendeel van de interviews met gemeenten voor deze uitvoeringstoets werd dit risico benoemd. De business case voor projectontwikkelaars (en woningcorporaties) staat al onder druk vanwege een stijging van de bouwkosten in de vorm van inflatie van bouwmaterialen, duurzaamheidseisen die leiden tot hogere bouwkosten, hogere personeelskosten en hogere rentes (dit staat overigens los van dit wetsvoorstel). Deze business case komt nog verder onder druk te staan door onder meer de combinatie van maatregelen en andere nieuwe regelgeving van het Ministerie van BZK (in het bijzonder voor de middenhuur<sup>68</sup>). De plannen in actielijn 2 'Sneller van initiatief naar realisatie' dragen overigens als het goed is juist weer bij aan een verkorting van doorlooptijden van bouwprojecten wat op haar beurt een positief effect heeft op de business case. Een stijging van het percentage betaalbare woningen - die volgt uit het wetsvoorstel - heeft ceteris paribus dan weer een negatieve impact op de haalbaarheid van de business case van projectontwikkelaars. Een stijging van het percentage betaalbare woningen leidt er ceteris paribus toe dat meer woningbouwprojecten een negatieve business case krijgen of dat bestaande reeds negatieve business cases nog negatiever worden. Projectontwikkelaars starten in beginsel<sup>69</sup> niet met projecten die hen verlies gaan opleveren (en kiezen dan eerder voor bv. investeringen in het buitenland waar wel een redelijk rendement kan worden gemaakt).

---

<sup>68</sup> “De regulering beïnvloedt de business case voor beleggers in nieuwbouw en daarmee investeringsbereidheid van deze investeerders, wat ertoe kan leiden dat er minder wordt geïnvesteerd in nieuw te bouwen middenhuur.” aldus de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel betaalbare huur (<https://wetgevingskalender.overheid.nl/regeling/WGK014254/>).

<sup>69</sup> Als projectontwikkelaars eigen grondposities hebben, dan kan het wellicht opportuun zijn dat zij 'hun verlies nemen'.

Het is noodzakelijk dat Rijksoverheid en provincies de randvoorwaarden scheppen voor gemeenten om de beoogde plannen te kunnen realiseren. Vanuit de woningbouwimpuls en het volkshuisvestingsfonds zijn wel financiële middelen (€ 1,6 miljard) beschikbaar voor de dekking van publiek financiële tekorten, maar dan moeten gemeenten of andere overheden wel minimaal 50% (woningbouwimpuls) of 30% (volkshuisvestingsfonds) bijdragen. Gemeenten hebben niet of nauwelijks eigen middelen om bij te dragen aan de dekking van deze onrendabele toppen.<sup>70</sup> Dat beperkt weer de mogelijkheden om gebruik te maken van deze financiële middelen. Het is zeer de vraag of er dan per saldo voldoende financiële middelen zijn om uitvoering te geven aan de plannen. Zonder financiële dekking voor het tekort in de business case worden de projecten met een negatieve business case niet gerealiseerd en wordt er dus helemaal niet gebouwd. Het is de vraag wat dan het handelingsperspectief is van de gemeente.

Als uit de gesprekken van de gemeente met de projectontwikkelaars en woningcorporaties geen overeenstemming naar voren komt, dan kan dat een reden zijn om terug te gaan naar de tekentafel en de bouwplannen (uit de woonvisie en later het volkshuisvestingsprogramma) aan te passen. Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Lagere grondprijzen: Dit kan door andere goedkopere locaties te zoeken (zoals buitenstedelijke locaties al zijn er dan ook kosten voor infrastructuur en voorzieningen) of grondprijzen van eigen grondposities te verlagen. Goedkopere locaties zijn echter niet altijd en op korte termijn in alle gemeenten beschikbaar. Veel gemeenten hebben tegenwoordig niet of nauwelijks eigen grondposities meer.
- Grootschaligere projecten, het opnemen van meer hoogbouw in de bouwplannen, het verhogen van de dichtheid of het sleutelen aan parkeernormen.<sup>71</sup> Vooral in kleinere dorpen en kernen bestaan woningbouwplannen per project soms maar uit een tiental of zelfs nog minder woningen. Tegelijk is het juist in kleine dorpen en kernen stedenbouwkundig minder of niet passend om grootschaligere projecten of hoogbouw op te nemen in de bouwplannen. De mogelijkheden om hier aan knoppen te draaien verschillen hier dan ook per gemeente.
- Minder vierkante meters per woning. Minder vierkante meters leidt in beginsel tot lagere bouwkosten. Het is echter de vraag of dat tot een wenselijke en duurzame eindoplossing leidt.

---

<sup>70</sup> Zie ook de sectie 'financiële tekorten bij gemeenten' in paragraaf 2.3.2.

<sup>71</sup> Enkele van deze suggesties zijn ook genoemd in de memorie van toelichting als mogelijke oplossing.



- Flexwoningen. Ook bij flexwoningen is een belemmering dat de investeringen in flexwoningen zich - in financieel opzicht - vaak niet terugverdienen.<sup>72</sup> Met subsidies is dit wel op te lossen, gemeenten hebben echter niet de financiële middelen hiervoor.

Gesprekken van gemeenten met (meerdere) projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen lang duren waarbij de verschillende mogelijkheden en alternatieven verkend moeten worden om binnen ieders mogelijkheden en wensen/doelen tot oplossingen te komen. In de praktijk kan dat betekenen dat verschillende alternatieven achtereenvolgens worden besproken. Ook hier zijn er overigens grote verschillen tussen gemeenten: kleine(re) bouwprojecten zijn in beginsel minder interessant voor projectontwikkelaars, bouwen in regio's met lagere woningprijzen bieden minder mogelijkheden voor goede marges op het dure segment als dekking voor sociale woningbouw en woningbouw in het middensegment, etc. Daarbij is het denkbaar - als er meerdere bouwplannen zijn binnen de gemeente - dat de voor projectontwikkelaars meest aantrekkelijke plannen wel tot uitvoering komen en de voor de projectontwikkelaars minst aantrekkelijke plannen (met een groter deel betaalbaar) juist niet tot stand komen. Een vereveningsfonds kan hiervoor een oplossing bieden, maar hiervoor dienen regels in het omgevingsplan te worden vastgelegd (wat weer leidt tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente).

Als bouwplannen ingrijpend worden gewijzigd dan moeten mogelijk ook de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma weer worden aangepast (wat op haar beurt ook weer leidt tot extra uitvoeringskosten voor de gemeente).

Het is de vraag hoe te handelen als projectontwikkelaars en woningcorporaties - ook na aanpassing van de gemeentelijke plannen - geen interesse hebben in de gemeentelijke bouwplannen. Op een goed moment zijn de mogelijkheden voor gemeenten uitgeput (gemeenten krijgen met het wetsvoorstel niet veel nieuwe instrumenten om te sturen op woningbouw). Provincies hebben dan de mogelijkheid om dan de regie over te nemen en in te grijpen, maar lopen dan tegen dezelfde grenzen aan.

Wat kan een provincie dan doen? En wat gaat een provincie dan doen? De provincie kan in de omgevingsverordening met het oog op woningbouw locaties aanwijzen of met instructieregels en instructiebesluiten bepalen waar gemeenten in hun omgevingsplan bijvoorbeeld woningbouw

---

<sup>72</sup> Planbureau voor de Leefomgeving (2022), *Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod. Een verkenning van kansen en obstakels bij het realisatieproces*. Dit hangt onder meer ook samen met de maximale termijn waarop mag worden afgeweken van het bestemmingsplan (15 jaar) in relatie tot de economische terugverdientijd van 25 tot 30 jaar voor flexwoningen.

mogelijk moeten maken. Het is dan wel van belang dat de provincie voldoende inhoudelijke kennis in huis heeft om de juiste integrale afweging te maken van alle belangen en niet alleen te focussen op dat ene richtgetal uit het volkshuisvestingsprogramma.

En in welke gevallen grijpt een provincie dan in? Ingrijpen is nog wel te rechtvaardigen als een gemeente geen uitvoering *wil* geven aan haar eigen woningbouwplannen, maar als een gemeente geen uitvoering *kan* (of *mag*) geven aan haar eigen woningbouwplannen dan kan ingrijpen door de provincie al snel disproportioneel worden. Dat roept ook weer de vraag op hoe vast te stellen of er sprake is van niet-willen of van niet-kunnen.

Daarbij is het de vraag wat een provincie kan doen als een gemeente er niet uit komt bij de gesprekken met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Veelal speelt de financiële kant een belangrijke rol bij deze gesprekken en als de provincie ook geen financiële middelen heeft dan wordt die barrière niet weggenomen bij ingrijpen door de provincie.

En nog een stap verder: Wat wordt het handelingsperspectief voor de Rijksoverheid als de provincie er niet uit komt? Hoe gaat de Rijksoverheid dan invulling geven aan haar regierol? Instructieregels of het geven van instructies van de Rijksoverheid hoeven nog niet te betekenen dat de gewenste woningen voor de gewenste doelgroep op de betreffende plek dan wel gebouwd gaan worden. Het is dan ook van belang dat de Rijksoverheid voldoende inhoudelijke kennis in huis heeft om de juiste integrale afweging te maken van alle belangen en niet alleen te focussen op dat ene richtgetal uit het volkshuisvestingsprogramma. Het blijft wel relevant dat de Rijksoverheid handelt in lijn met het subsidiariteitsbeginsel van de Omgevingswet van 'decentraal, tenzij'.

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting gaat over versterking van de regie door (onder meer) provincie en Rijksoverheid, maar het is juist onduidelijk hoe deze versterking van de regie eruit komt te zien als gemeentelijke bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd. Te verwachten is dat als de provincie of Rijksoverheid ingrijpt dat dit tot veel bestuurlijke gedoe en hoge uitvoeringskosten (voor gemeenten én voor provincie/Rijksoverheid) gaat leiden.

Een stijging van het percentage betaalbare woningen leidt er ceteris paribus toe dat meer woningbouwprojecten een negatieve business case krijgen of dat bestaande reeds negatieve business cases nog negatiever worden. Eén of meerdere partijen zullen die rekening op moeten pakken. Het wetsvoorstel gaat hier niet nader op in (behalve blijkens de memorie van toelichting 'is het een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de ontwikkelaar of investeerder om

te kijken naar mogelijkheden om de bouw wel door te kunnen laten gaan<sup>73</sup>). Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat de financiële en andere mogelijkheden van gemeenten hiervoor beperkt zijn. Daardoor bestaat het risico dat er door dit wetsvoorstel de komende jaren vooral veel gepraat gaat worden door alle betrokkenen (gemeente, provincie, Rijksoverheid, projectontwikkelaars, woningcorporaties), maar dat er door de financiële tekorten bij de bouwplannen toch niet gebouwd gaat worden. De komende jaren zal blijken hoe groot dit risico is en wat dit betekent voor het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw.

### 4.3.2. Huisvesting inwoners met urgentie

Alle gemeenten dienen uitvoering te geven aan een urgentieregeling voor de huisvesting van in ieder geval de verplichte urgentiecategorieën zoals opgenomen in de Huisvestingswet 2014 en dienen te zorgen voor een evenwichtige verdeling van inwoners met urgentie in de woningmarktregio.

#### Uitvoering urgentieregeling

In paragraaf 4.2.1 is opgenomen welke voorbereidingen gemeenten moeten verrichten voor het opstellen/aanpassen van de urgentieregeling. In deze paragraaf zijn de uitvoeringsconsequenties uitgewerkt vanaf het moment dat met de nieuwe urgentieregeling moet worden gewerkt (met ingang van 1 januari 2026). De structurele werkzaamheden die samenhangen met het uitvoeren van de urgentieregeling betreffen het beoordelen van urgentieaanvragen, het afhandelen van bezwaren tegen het besluit over de urgentie, het verdelen van de woonruimte<sup>74</sup> met behulp van een woonruimteverdeelsysteem, het afgeven van een huisvestingsvergunning en het direct bemiddelen.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Hierbij is het overigens opmerkelijk waarom provincies en Rijksoverheid hier niet genoemd zijn als partijen die hier gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben.

<sup>74</sup> Bij het verdelen van de woonruimte spelen overigens ook andere zaken zoals bv. leefbaarheid in de wijk en de zorgplicht van woningcorporaties naar hun bestaande huurders een belangrijke rol.

<sup>75</sup> Ook bij directe bemiddeling moet een huisvestingsvergunning worden afgegeven.

De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten in de beheerfase hangen sterk af van de huidige situatie en de nieuwe situatie inzake de uitvoering van de urgentieregeling.<sup>76</sup>

- Nu al wel een urgentieregeling:
  - Uitvoering nu en straks door woningcorporatie (of andere organisatie).<sup>77</sup> In dit geval zijn veranderingen in het primaire proces voor de woningcorporatie (en voor de gemeente) in de beheerfase relatief beperkt.
  - Uitvoering nu en straks door gemeente. In dit geval zijn veranderingen in het primaire proces voor de gemeente in de beheerfase relatief beperkt.<sup>78</sup>
- Nu nog geen urgentieregeling:
  - Uitvoering straks door woningcorporatie. In dit geval zijn de veranderingen in het primaire proces voor de woningcorporatie substantieel (nieuwe taak voor nieuw organisatieonderdeel). De veranderingen in het primaire proces voor de gemeente zijn relatief beperkt al zijn er wel nieuwe prestatieafspraken tussen woningcorporatie en gemeente waar opvolging aan gegeven dient te worden wat tot extra werk voor de gemeente leidt.
  - Uitvoering straks door gemeente. In dit geval zijn de veranderingen in het primaire proces voor de gemeente substantieel (nieuwe taak voor nieuw organisatieonderdeel).

Gemeenten in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, een deel van Gelderland, in de regio Groningen en in de regio Eindhoven hebben nu al wel een urgentieregeling, terwijl de overige gemeenten op dit moment nog geen urgentieregeling hebben.<sup>79</sup>

Een vaak gestelde vraag (en daarmee samenhangende zorg) tijdens de gesprekken met de professionals van de gemeenten ging over de te verwachten aantallen te huisvesten inwoners met urgentie. Er is een grote behoefte bij gemeenten aan informatie over de te verwachten aantallen. Meer informatie daarover van het Ministerie van BZK (*gewenste vervolgactie*) kan gemeenten helpen bij het treffen van de benodigde voorbereidingen. Een stijging van het aantal inwoners met urgentie betekent als eerste dat meer urgentieaanvragen behandeld moeten worden (extra werk voor de gemeente of de woningcorporatie).

---

<sup>76</sup> Dit is relevant bij gemeentelijke urgentieregelingen en bij regionale urgentieregelingen al is het wel denkbaar dat uitvoeringskosten bij een regionale urgentieregeling door schaalvoordelen lager uit vallen.

<sup>77</sup> Het is ook mogelijk dat een deel van de werkzaamheden door de woningcorporatie worden gedaan en een ander deel van de werkzaamheden door de gemeente.

<sup>78</sup> Dit wil overigens niet zeggen dat er geen uitvoeringsconsequenties zijn, die zijn hierna beschreven.

<sup>79</sup> Zie figuur 1 in het rapport Companen (2022), *Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021*.

De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten met betrekking tot de huisvesting van inwoners met urgentie zijn ook afhankelijk van het scenario dat op gaat treden. In het optimale scenario is het aantal inwoners met urgentie gelijk aan de beschikbare huisvesting voor inwoners met urgentie en worden alle inwoners met urgentie tijdig gehuisvest. Dan zijn uitvoeringsconsequenties voor de uitvoering van de urgentieregeling relatief beperkt (zie eerder in deze paragraaf). Er is ook een suboptimaal scenario denkbaar waarbij er een mismatch is met meer inwoners met urgentie dan beschikbare sociale huurwoningen (dat is nu ook al het geval in veel gemeenten). Gemeenten moeten er - blijkens de memorie van toelichting (pagina 50) - voor zorgen dat zij voldoende woningen beschikbaar stellen voor wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Dit is in de praktijk niet eenvoudig. In de gesprekken met meerdere gemeenten (in het bijzonder de grote(re) gemeenten en/of centrumgemeenten) is het als serieus uitvoeringsrisico benoemd wanneer de aantallen te huisvesten inwoners met urgentie te groot zijn/worden in verhouding met de beschikbaar komende sociale woningen. Deze mismatch kan worden veroorzaakt door een te laag aanbod van sociale huurwoningen (effecten van het volkshuisvestingsprogramma zijn pas te verwachten na 2030)<sup>80</sup> en/of een te hoog aantal inwoners met urgentie (vanwege nieuwe urgentiecategorieën en extra verboden weigeringsgronden). Deels wordt dit probleem - dankzij het wetsvoorstel - op termijn overigens wel ondervangen doordat de urgentie van toepassing wordt in de woningmarktregio, waarbij de inwoner erop gewezen kan worden dat hij ook moet reageren op woningen in andere gemeenten in die woningmarktregio. Als deze mismatch er ook is op het niveau van de woningmarktregio dan hebben gemeenten op de korte termijn zeer beperkte mogelijkheden om dit probleem op te lossen.

In de memorie van toelichting (pagina 50) is opgenomen dat het dan ook mogelijk is om ook huurwoningen van particuliere verhuurders aan te wijzen, terwijl in de memorie van toelichting (pagina 105) tegelijk ook is onderkend dat het vrij vergaand is om de vrijheid van particuliere verhuurders in te perken om te verhuren aan wie zij dat willen en zelf de huurder te kiezen. Los daarvan heeft het ook zeer substantiële uitvoeringsconsequenties voor gemeenten om dit te regelen (aanpassen verordening, opzetten stelsel voor huisvestingsvergunning en uitvoering geven aan vergunningsstelsel).

---

<sup>80</sup> Dit is het geval als de plannen voor de nieuwbouw van woningen (uit de woonvisies, woondeals of volkshuisvestingsprogramma's) niet of niet volledig gerealiseerd kunnen worden, zie ook de vorige paragraaf.

In artikel 6 lid 7 Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat als gemeenten in een woningmarktregio er niet uitkomen om afspraken te maken over de urgentieregeling dat zij dan voor een - bij algemene maatregel van bestuur te bepalen - percentage van de aangewezen categorieën van woonruimte voorrang moeten geven aan inwoners met urgentie. Dit percentage zal waarschijnlijk voornamelijk 15 procent worden. Het opmerkelijke hierbij is dat als gemeenten er in de regio niet uitkomen dan 15 procent beschikbaar gesteld moet worden voor inwoners met wettelijke urgentie terwijl gemeenten in alle andere gevallen moeten zorgen voor voldoende woningen voor wettelijk verplichte urgent woningzoekenden (dan is er geen percentage en dus ook geen limitering). Dit kan suggereren dat het percentage van 15 procent een afzwakking is van het uitgangspunt dat gemeenten moeten zorgen voor voldoende woningen voor wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Het is wel gewenst dat de wetgever de samenhang tussen beide nog nader toelicht evenals verschillende andere vragen van gemeenten<sup>81</sup> (*gewenste vervolgactie*). In het verlengde hiervan is het ook van belang dat gemeenten een beter beeld krijgen van hun handelingsperspectief (wat kan wel en wat kan niet) bij de huisvesting van inwoners in de regio (*gewenste vervolgactie*).

Gemeenten hebben al een stijgende opgave met betrekking tot de huisvesting van statushouders en de herhuisvesting van inwoners bij stadsvernieuwing (bij sloop van hun huidige sociale huurwoning). Als het aantal inwoners met urgentie te groot wordt in verhouding tot het aantal beschikbaar komende sociale woningen dan wordt het steeds moeilijker uitlegbaar aan inwoners zonder urgentie dat zij nog langer moeten wachten. Ook dit brengt extra werkzaamheden (onder meer communicatie) voor de gemeente met zich mee.

In een meer extreme situatie (wat in grote steden overigens al het geval is) is het zelfs denkbaar dat er wachtlijsten gaan ontstaan voor inwoners met urgentie, omdat inwoners met urgentie niet binnen de looptijd van de urgentie (bv. een half jaar of een jaar) een woning hebben kunnen vinden. Afhankelijk van het beleid van de gemeente kan dat dan leiden tot extra werkzaamheden omdat urgentieverklaringen een keer verlengd moeten worden, tot extra werkzaamheden als de gemeente over gaat tot directe bemiddeling voor deze inwoners<sup>82</sup> of het in het geheel niet kunnen huisvesten van inwoners met urgentie.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Stel dat gemeenten met elkaar overeenkomen dat 15% van alle vrijkomende woningen beschikbaar wordt gesteld aan inwoners met (wettelijke) urgentie: Heeft dat percentage (15%) dan dezelfde status als het percentage in artikel 6 lid 7 Huisvestingswet (15%)? En hoe om te gaan met urgentie als meer dan 15% van de woningen al beschikbaar is gesteld aan inwoners met urgentie, geldt de urgentie dan niet meer?

<sup>82</sup> Om dit mogelijk te maken dienen er dan wel bepalingen te zijn opgenomen in de urgentieregeling en/of huisvestingsverordening.

<sup>83</sup> Inwoners met urgentie kunnen dan bv. niet uitstromen uit de instelling waar zij nu verblijven.

Een ander risico in het verlengde van het bovenstaande is dat de extra aandacht voor het wetsvoorstel en voor de huisvesting van aandachtsgroepen er ook toe kan leiden dat meer inwoners een urgentieaanvraag indienen,<sup>84</sup> terwijl zij daar geen recht op hebben en de gemeente hun aanvraag dan af moet wijzen (wat in het verlengde daarvan ook weer tot extra bezwaren kan leiden). Ook dit leidt weer tot extra werkzaamheden bij de behandeling van aanvragen voor urgentie. Een goede landelijke communicatiecampagne (*gewenste vervolgactie*) en hele duidelijke criteria voor urgentie (voor professional én inwoner) zijn essentieel voor een goede uitvoerbaarheid (*gewenste vervolgactie*).<sup>85</sup>

### Verdeling inwoners met urgentie over gemeenten

In de implementatiefase zijn afspraken gemaakt tussen de gemeenten over de verdeling van inwoners met urgentie over de gemeenten in de woningmarktregio en vastgelegd in de urgentieregeling. In de beheerfase geven de gemeenten uitvoering aan deze afspraken. Ook hier zijn weer verschillende scenario's te onderscheiden die gevolgen hebben voor de uitvoeringsconsequenties bij gemeenten. In het optimale scenario zijn er in alle gemeenten voldoende woningen voor inwoners met wettelijke urgentie en verloopt de verdeling van inwoners met urgentie conform de afspraken. In dat geval zijn uitvoeringsconsequenties in aanvulling op de uitvoeringsconsequenties van de uitvoering van de urgentieregeling (zie de vorige paragraaf) relatief beperkt.

Een suboptimaal scenario is ook denkbaar waarbij er onvoldoende sociale huurwoningen<sup>86</sup> (of niet van het juiste type<sup>87</sup>) beschikbaar zijn in één of meerdere gemeenten in de woningmarktregio waardoor de verdeling van inwoners met urgentie binnen de woningmarktregio niet conform afspraken verloopt. Het resultaat kan dan zijn dat er relatief meer inwoners met urgentie een woning vinden in gemeenten die beter in staat waren om aan de afspraken over de regionale verdeling te voldoen.<sup>88</sup> Het is vanzelfsprekend dat dit laatste voor gaat komen, maar als dit een meer permanent en structureel karakter krijgt dan kan dat tot scheve verhoudingen tussen gemeenten in de woningmarktregio gaan leiden (vergelijkbaar met de huidige situatie). Het is echter de vraag wat hier dan het handelingsperspectief is voor de gemeenten (zowel voor gemeenten met

---

<sup>84</sup> Deze kans wordt groter naarmate de wachtlijsten voor inwoners zonder urgentie langer worden.

<sup>85</sup> Op dit moment zijn deze criteria nog niet uitgewerkt, dat wordt gedaan in de lagere regelgeving. Het is dan wel van groot belang om deze criteria te toetsen op uitvoerbaarheid door gemeenten.

<sup>86</sup> Zie ook paragraaf 4.3.1 Woningbouw.

<sup>87</sup> Bijvoorbeeld eenpersoonswoningen versus gezinswoningen.

<sup>88</sup> Het scenario dat inwoners met urgentie niet kunnen worden gehuisvest was al uitgewerkt in paragraaf 4.3.2. Uitvoering urgentieregeling.

te weinig sociale huurwoningen als voor gemeenten met iets meer sociale huurwoningen). En in het verlengde daarvan: wat is het handelingsperspectief voor de provincie als de gemeenten geen uitvoering kunnen geven aan de verdeling van inwoners met urgentie? Provincies grijpen bij interbestuurlijk toezicht op gemeenten voor wettelijke medebewindstaken (en zo ook huisvesting van inwoners met urgentie) alleen in als gemeenten de wettelijke medebewindstaken niet (juist) uitvoeren (volgens de interventieladder).<sup>89</sup> Maar hoe gaat de regierol van de provincie er hier dan uit zien? Wordt dit alleen een procesrol (bv. moderator of mediator van gesprekken tussen gemeenten) of ook een inhoudelijke rol (zelf bedenken en implementeren oplossingen)?

In de uitvoeringsscan voor provincies<sup>90</sup> is ook aangestipt dat er nog onzekerheden zijn over de precieze invulling van de taak van provincies inzake de huisvesting van aandachtsgroepen. In de uitvoeringsscan is hierover opgenomen:

“Er bestaan nog onzekerheden over de precieze invulling van deze taak. Als dit toezicht zeer minimalistisch wordt ingevuld (is er een urgentieregeling en voldoet de gemeente eraan?) is deze taak klein. Het Ministerie van BZK geeft aan dat deze minimalistische interpretatie momenteel beoogd wordt.”

Deze minimalistische interpretatie is op dit moment niet goed uit het wetsvoorstel en/of de memorie van toelichting te halen. Het is daarom van belang dat de wetgever dit nog nader expliciteert in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting (*gewenste vervolgactie*). Als deze explicitering niet wordt gemaakt dan gaan partijen een eigen invulling geven en de invulling van hun taak mogelijk breder invullen dan beoogd met bijbehorende (niet door de wetgever gewenste) uitvoeringslasten.

Er is ook een ander suboptimaal scenario denkbaar en dat is dat er voldoende sociale huurwoningen in de woningmarktregio beschikbaar zijn, maar dat inwoners met urgentie een voorkeur<sup>91</sup> hebben voor de stad of de centrumgemeente (bv. vanwege hun sociale netwerk of vanwege de aanwezigheid van of het gebrek aan basisvoorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen, winkels, zorg, etc.) en alleen reageren op woningen in de stad of centrumgemeente. Het resultaat kan dan zijn dat de verdeling van inwoners met urgentie over de gemeenten er niet zo uit komt te zien zoals afgesproken (dit ook afhankelijk van het percentage beschikbaar te stellen woningen). Ook hier is het de vraag welk handelingsperspectief gemeenten dan hebben. Vrije

---

<sup>89</sup> Zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/interbestuurlijk-toezicht>.

<sup>90</sup> Zie AEF (2023), *Wet versterking regie op volkshuisvesting. Uitvoeringsscan voor provincies*.

<sup>91</sup> Veel voorzieningen voor maatschappelijke opvang, voorzieningen voor beschermd wonen en GGZ-instellingen liggen in de grote gemeenten. Inwoners die uitstromen uit die voorzieningen hebben vaak een voorkeur voor een huurwoning in dezelfde gemeente waarin de voorziening ligt.



vestiging van inwoners is een grondrecht en de mogelijkheden om hier invloed op uit te oefenen zijn beperkt. Gemeenten (of uitvoerders van de urgentieregeling) kunnen inwoners met urgentie er dan weliswaar op wijzen dat de inwoner met urgentie ook dient te reageren op woningen in andere gemeenten in de woningmarktregio en als hij dat niet doet dat zijn situatie blijkaar toch niet urgent genoeg is. Dit kan tot lastige afwegingen leiden in de uitvoering.

Ook hier is het de vraag wat dan eventueel het handelingsperspectief is van de provincie. De provincie kan de gemeente een aanwijzing geven (artikel 3 lid 4 Huisvestingswet 2014). Maar hoe gaat de provincie de regierol praktisch gezien invullen? Het is dan in ieder geval relevant om niet alleen naar het resultaat van de verdeling van inwoners met urgentie te kijken, maar daarin ook mee te nemen in hoeverre dit resultaat het gevolg is van voorkeuren van inwoners met urgentie (dat ligt buiten de invloedssfeer van gemeenten).

### **4.3.3. Aansluiting zorgvoorzieningen aandachtsgroepen**

Het is van belang dat de gemeente niet alleen voor passende (en evenwichtige) huisvesting van de aandachtsgroepen zorgt, maar dat de gemeente er ook voor zorgt dat de benodigde zorgvoorzieningen voor de aandachtsgroepen worden gerealiseerd. Bij het aanpassen van het Wmo-beleidsplan is er regionaal afstemming geweest over de aansluiting van de zorgvoorzieningen op de huisvesting van de aandachtsgroepen. In de beheerfase wordt uitvoering gegeven aan deze plannen. Daarbij is het relevant dat de juiste zorgvoorzieningen / zorgaanbod beschikbaar zijn op het moment dat een inwoner uit een aandachtsgroep zich vestigt in de gemeente.

In het optimale scenario worden inwoners uit aandachtsgroepen<sup>92</sup> gehuisvest conform de plannen en is iedere gemeente goed in staat om de passende zorgvoorzieningen te bieden die aansluiten op de zorgbehoefte van de aandachtsgroepen in de gemeente. Dit vraagt structurele afstemming tussen de inwoner, de gemeente (Wmo) en de zorgaanbieder(s) en is vergelijkbaar met de reguliere werkzaamheden die in het kader van de Wmo worden uitgevoerd.

Niet duidelijk is of de extra aandacht voor het zorgaanbod voor de aandachtsgroepen per saldo ook gaat leiden tot een stijging van de ondersteuning vanuit de Wmo. Als dit leidt tot extra Wmo-voorzieningen dan leidt dat ook tot extra werkzaamheden en extra uitvoeringskosten.

---

<sup>92</sup> Merk op: Het gaat hier over inwoners uit aandachtsgroepen, een groep die breder is dan alleen inwoners met een wettelijke urgentie.

#### 4.3.4. Monitoring

Goede informatie is essentieel om ervoor te zorgen dat de programma's, regelingen en plannen aansluiten op de woonbehoeften en zorgbehoeften in de gemeente en de regio. Op dit moment gebruiken gemeenten data uit bijvoorbeeld de basisregistraties (BAG, Kadaster), data van woningcorporaties en data uit (vaak externe) onderzoeken en enquêtes (zoals onderzoeken naar de woningmarkt of woningmarktbehoeften). Welke gegevens worden verzameld verschilt op dit moment per gemeente.

Wat te monitoren, hoe dat te monitoren en hoe vaak dat te monitoren (frequentie) is op dit moment nog niet duidelijk. De monitoring wordt nog nader uitgewerkt in lagere regelgeving. Daarom is het op dit moment nog niet goed mogelijk om al vast te stellen wat de impact en uitvoeringsconsequenties van monitoring zijn voor gemeenten.

Uit de interviews met de gemeenten kwamen wel verschillende aandachtspunten en uitgangspunten naar voren die bij kunnen dragen aan beter uitvoerbare monitoring:

- Het is van belang dat de te monitoren gegevens nodig zijn voor het uitvoeren van het lokale en regionale beleid door gemeenten. Er kan al snel een waaier aan te monitoren gegevens ontstaan als ook gegevens 'die ook wel eens handig kunnen zijn' door alle gemeenten moeten worden gemonitord. Het heeft meerwaarde om bij de verdere uitwerking van de monitoring in de lagere regelgeving - op gegevensniveau - een zorgvuldige afweging te maken van de meerwaarde van het monitoren van het betreffende gegeven en de uitvoeringskosten van het verzamelen en monitoren van dat gegeven.<sup>93</sup>
- De te monitoren gegevens nodig voor het afleggen van verantwoording aan provincies en de Rijksoverheid (over bv. de voortgang) dienen een afgeleide te zijn van de gegevens die gemeenten zelf nodig hebben. Dit ook om extra uitvoeringskosten en dubbel werk te voorkomen.
- Hanteer het uitgangspunt 'landelijk wat kan, regionaal wat nuttig is en lokaal wat moet'. Hiermee kunnen uitvoeringslasten voor individuele gemeenten worden beperkt en kan het risico op definitieverschillen tussen gemeenten kleiner worden.
- Sluit voor zover mogelijk aan bij bestaande landelijke (openbare) bronnen.
- Sluit voor zover mogelijk aan bij bestaande monitoring voor aan de Wvrv gerelateerde wetten.

---

<sup>93</sup> Bij de uitvoeringskosten gaat het dan om uitvoeringskosten in de brede zin, dus niet alleen kosten voor het verzamelen van gegevens zelf maar ook om kosten die het gevolg zijn van mogelijke definitieverschillen.

### 4.3.5. Overige aandachtspunten

Het wetsvoorstel vraagt niet alleen veel van gemeenten, maar ook van andere betrokkenen met een belangrijke rol of taak om de beoogde doelen te kunnen realiseren. Het wetsvoorstel heeft grote impact op provincies die er nieuwe taken bij krijgen op het gebied van volkshuisvesting en de evenwichtige verdeling van inwoners met wettelijke urgentie over de woningmarktregio. Het is van groot belang dat provincies goed in staat zijn om uitvoering te geven aan de nieuwe en gewijzigde taken in het wetsvoorstel. Uit de uitvoeringsscan voor provincies<sup>94</sup> komt onder meer de volgende conclusie naar voren “Sommige taken zijn mogelijk (afhankelijk van de precieze invulling) niet goed uitvoerbaar.” In die uitvoeringsscan worden daarom de volgende aanbevelingen - die voor een belangrijk deel aansluiten op de conclusies en aanbevelingen uit deze uitvoeringstoets - gedaan:

- Creëer duidelijkheid over de invulling van de rol van provincies;
- Verken, afhankelijk van de precieze taakinfilling, welke extra expertise provincies nodig hebben;
- Creëer duidelijkheid over definities en indicatoren van monitoring;
- Bied ruimte voor maatwerk bij monitoring;
- Bied duidelijke kaders over de invulling van toezicht.

Verder heeft wetsvoorstel mogelijk grote impact op woningcorporaties voor wat betreft het bouwen en beheren van een deel van de woningvoorraad. Woningcorporaties of andere uitvoerders van de urgentieregeling krijgen er mogelijk ook extra werkzaamheden bij (gemandateerd door de gemeente) als zij in overleg met de gemeente taken gaan uitvoeren voor de urgentieregeling (beoordelen urgentieaanvragen, woonruimteverdeelsysteem). Het is daarom ook van belang dat woningcorporaties voldoende mensen en middelen hebben voor een goede taakuitvoering.

## 4.4. Uitvoeringskosten

Het wetsvoorstel heeft gevolgen voor de uitvoeringskosten bij gemeenten. In de memorie van toelichting is in paragraaf 8.2 ingegaan op de uitvoeringskosten van het wetsvoorstel voor gemeenten.<sup>95</sup> In de volgende twee tabellen zijn de uitvoeringskosten per wet naar gemeentegrootte

---

<sup>94</sup> Zie AEF (2023), *Wet versterking regie op volkshuisvesting. Uitvoeringsscan voor provincies*.

<sup>95</sup> De uitvoeringskosten in de memorie van toelichting zijn gebaseerd op het artikel 2 onderzoek uitgevoerd door Sira Consulting. Zie: Sira Consulting (2023), *Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting*.

opgenomen. De eenmalige uitvoeringskosten van het wetsvoorstel zijn geschat op een bedrag van € 58,6 miljoen en de structurele uitvoeringskosten op een bedrag van € 59,2 miljoen per jaar.

**Tabel 4.3 Eenmalige uitvoeringskosten Wvrv**

Wet	Type gemeente	Totale kosten (in € mln.) <sup>a)</sup>	Kosten per gemeente (in € 1.000)
Omgevingswet	G5	0,6	117
	G40	2,8	70
	Overige gemeenten	9,1	31
	<b>Subtotaal</b>	<b>12,5</b>	
Huisvestingswet 2014	G5	3,5	704
	G40	5,4	134
	Overige gemeenten	10,9	37
	<b>Subtotaal</b>	<b>19,8</b>	
Woningwet	G5	Onbekend	
	G40	1,7	43
	Overige gemeenten	Onbekend	
	<b>Subtotaal</b>	<b>1,7</b>	
Wmo 2015	G5	0	0
	G40	0	0
	Overige gemeenten	9,8	33
	<b>Subtotaal</b>	<b>9,8</b>	
Kennismemen van wijzigingen	G5	0,4	89
	G40	6,7	168
	Overige gemeenten	7,7	26
	<b>Subtotaal</b>	<b>14,9</b>	
<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>	<b>58,6</b>	

a) Door afrondingverschillen lijken bedragen niet bij elkaar op te tellen.

Bron: Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting. Memorie van Toelichting*.

Tabel 4.4 Structurele uitvoeringskosten Wvrv

Wet	Type gemeente	Totale kosten (in € mln.) <sup>a)</sup>	Kosten per gemeente (in € 1.000)
Omgevingswet	G5	3,8	768
	G40	5,2	130
	Overige gemeenten	13,6	46
	<b>Subtotaal</b>	<b>22,6</b>	
Huisvestingswet 2014	G5	4,3	852
	G40	10,5	263
	Overige gemeenten	12,1	41
	<b>Subtotaal</b>	<b>26,9</b>	
Woningwet	G5	0,4	87
	G40	1,1	27
	Overige gemeenten	Onbekend	
	<b>Subtotaal</b>	<b>1,5</b>	
Wmo 2015	G5	0,1	15
	G40	1,4	36
	Overige gemeenten	6,7	22
	<b>Subtotaal</b>	<b>8,2</b>	
<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>	<b>59,2</b>	

a) Door afrondingverschillen lijken bedragen niet bij elkaar op te tellen.

Bron: Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting. Memorie van Toelichting*.

De kostenramingen van Sira Consulting geven een eerste indicatie van de hoogte van de uitvoeringskosten, al is het wel van belang om niet te vroeg conclusies te trekken aan de hand van uitkomsten van dit onderzoek. In het wetsvoorstel zijn veel bepalingen op hoofdlijnen beschreven en deze worden nog nader uitgewerkt in lagere regelgeving. Deze verdere uitwerking kan grote impact op gemeenten én op de uitvoeringskosten bij gemeenten. The devil is in the details. Daarnaast zijn de kostenramingen bepaald aan de hand van inschattingen van respondenten in de

uitvoering,<sup>96</sup> waarbij de onderzoekers van Sira Consulting hebben aangegeven dat het voor de respondenten soms nog niet duidelijk was wat precies van ze werd gevraagd vanuit de wettelijke verplichtingen. Uit de gesprekken voor deze uitvoeringstoets kwam een vergelijkbaar beeld naar voren. Beide elementen zorgen ervoor dat het van belang is om terughoudend te zijn met conclusies over de hoogte van de uitvoeringskosten.

Uit het onderzoek zijn voor de afdelingen wonen en volkshuisvesting niet direct besparingen als gevolg van het wetsvoorstel naar voren gekomen. Er is niet onderzocht of het wetsvoorstel tot besparingen op andere afdelingen van gemeenten (bv. in het sociaal domein) leidt.

In deze uitvoeringstoets is geen kwantitatieve uitvraag van de uitvoeringskosten gedaan, maar is wel gesproken over uitvoeringskosten in de interviews en de klankbordbijeenkomst. De uitvoeringstoets biedt daarbij verschillende nieuwe inzichten, die nu nog niet of onvoldoende mee zijn meegenomen in de kostenraming van Sira Consulting. Zo komt uit de uitvoeringstoets naar voren dat de uitvoeringskosten voor gemeenten substantieel hoger uit kunnen vallen in het suboptimale scenario dan in het optimale scenario. Ook komt uit de uitvoeringstoets naar voren dat er grote verschillen zijn in de huidige situatie bij gemeenten die ook grote gevolgen hebben voor de te uit te voeren werkzaamheden en daarmee voor de uitvoeringskosten (bv. wel/geen urgentieregeling, hoge/lage aantallen inwoners met urgentie, wel/geen directe bemiddeling). Tot slot kan de urgentieregeling in de woningmarktregio op verschillende manieren worden uitgelegd<sup>97</sup> wat grote consequenties kan hebben voor de uitvoerbaarheid en daarmee voor de uitvoeringskosten. Deze inzichten komen niet goed naar voren in de kostenraming van Sira Consulting.

Daarnaast vallen ook de volgende zaken op:

- Er zijn opmerkelijke verschillen in de uit te voeren handelingen voor diverse verplichtingen afhankelijk van de gemeentegrootte. Zo wijken (eenmalige en structurele) handelingen bij verschillende gemeentegroottes in het rapport soms sterk van elkaar af, terwijl veel van de benodigde handelingen naar verwachting in de praktijk in alle gemeenten (ongeacht gemeentegrootte) uitgevoerd moeten worden.
- Kosten voor het opstellen of aanpassen van de huisvestingsverordening zijn niet meegenomen in de berekening van de totale kosten voor het artikel 2 onderzoek. Dit is een te verdedigen

---

<sup>96</sup> Het is overigens goed gebruik om kostenramingen te maken aan de hand van inschattingen van de mensen uit de uitvoering.

<sup>97</sup> Zie ook paragraaf 3.1.2.

standpunt voor zover het gaat om kosten voor het opstellen of aanpassen van de huisvestingsverordening voor onderwerpen die buiten het wetsvoorstel vallen (bv. recreatiewoningen), maar kosten voor het opstellen of aanpassen van de huisvestingsverordening vanwege de wijziging van de urgentieregeling volgen direct uit het wetsvoorstel.

- Voor de G5 en voor de G40 zijn geen of beperkte kosten opgenomen voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast zijn er ook nog verschillende PM-posten die nu niet tot uitdrukking komen in de totaalcijfers.
- Bij de structurele werkzaamheden (voor de Omgevingswet / volkshuisvestingsprogramma) is alleen gekeken naar de structurele werkzaamheden voor het herijken van de plannen. Kosten voor het uitvoeren van de plannen zijn niet meegenomen (kosten die in het bijzonder hoog uit kunnen vallen in het suboptimale scenario).

Vanwege het bovenstaande is het van belang dat de raming van de uitvoeringskosten wordt herijkt en PM-posten worden becijferd als de nadere invulling van de lagere regelgeving bekend is (*gewenste vervolgactie*). Daarbij is het ook van groot belang dat de uitvoerbaarheid en de uitvoeringskosten worden meegewogen bij de nadere uitwerking in de lagere regelgeving (*gewenste vervolgactie*). Gegeven de complexiteit van de materie ligt een invoeringstoets in 2025 om een beter beeld te krijgen van de feitelijke uitvoeringskosten hier ook voor de hand. Het is tot slot van essentieel belang dat gemeenten een adequate financiële compensatie ontvangen voor hun extra uitvoeringskosten, zeker tegen de achtergrond van de huidige financiële tekorten bij gemeenten.

## 5. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen van de uitvoeringstoets van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). De aanbevelingen geven richting aan de gewenste vervolgacties voor een succesvolle en tijdige implementatie van de wijziging van de regelgeving.

In het wetsvoorstel is aangegeven dat verschillende onderdelen nog nader worden uitgewerkt in lagere regelgeving; die nadere uitwerking kan grote uitvoeringsconsequenties hebben voor gemeenten ('the devil is in the details'). In het navolgende worden de uitvoeringsconsequenties beschreven op basis van wat nu bekend is uit het wetsvoorstel en memorie van toelichting.

### 5.1. Conclusies

In deze paragraaf zijn de conclusies weergegeven door middel van de beantwoording van de onderzoeksvragen voor deze analyse. Uit de interviews kwam onder meer naar voren dat onze gesprekspartners nog niet altijd even goed op de hoogte waren van de exacte details van de wijzigingen in het wetsvoorstel. Daardoor was het voor onze gesprekspartners nog minder goed mogelijk om al heel concreet aan te geven wat de uitvoeringsconsequenties voor gemeenten zijn. Reacties varieerden daarnaast van "Zo werken we ongeveer al." tot "We moeten het op een heel andere manier gaan doen." Aan de hand van alle interviews samen is het wel mogelijk om op hoofdlijnen een beeld te schetsen van de uitvoeringsconsequenties waarbij nadrukkelijk ook extra aandacht is besteed aan de onduidelijkheden die uit de interviews naar voren zijn gekomen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de impact én de effecten van het wetsvoorstel minder ingrijpend zijn als een gemeente al werkt zoals voorzien in het wetsvoorstel.

Juist als zaken niet helemaal lopen zoals de wetgever heeft beoogd, kan dat serieuze gevolgen hebben voor de uitvoeringspraktijk. In de voorliggende analyse is daarom onderscheid gemaakt naar twee scenario's:

- **Het optimale scenario.** In het optimale scenario sluiten plannen van gemeenten, provincies en Rijksoverheid (over bv. aantallen of verdeling) netjes op elkaar aan en worden plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd.
- **Het suboptimale scenario.** In het suboptimale scenario sluiten plannen van gemeenten, provincies en Rijksoverheid (over bv. aantallen of verdeling) niet of onvoldoende op elkaar aan en/of lukt het - vanwege externe redenen - niet om de plannen te realiseren. Het gaat hier niet om een suboptimale uitvoering van werkzaamheden bij gemeenten, maar om situaties die een



gemeente overkomen (en die buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen). In de interviews met de gemeenten hebben gemeenten aandacht gevraagd voor verschillende suboptimale scenario's en wat dan hun handelingsperspectief is.

Beide scenario's samen bieden gemeenten inzicht in de voorzienbare effecten en mogelijk onzekere effecten (risico's) die met de Wvrv samenhangen. De impact in het suboptimale scenario is daarbij aanvullend op de impact in het optimale scenario.

### **Wat wijzigt er in de werkwijze van de gemeente door het wetsvoorstel?**

Een regelmatig terugkerende vraag in de gesprekken ging over het handelingsperspectief van gemeenten: Wat moet een gemeente? Wat hoeft een gemeente niet? En wat kan een gemeente? Antwoorden uit de eerste twee vragen volgen voor een belangrijk deel uit het wetsvoorstel.

Het wetsvoorstel introduceert (onder meer) de verplichting voor gemeenten voor het opstellen en vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma, een huisvestingsverordening met urgentieregeling en een Wmo-beleidsplan. Het volkshuisvestingsprogramma gaat de huidige woonvisie of woonzorgvisie vervangen, een groot deel van de gemeenten heeft al een urgentieregeling en alle gemeenten hebben al een Wmo-beleidsplan. Met het wetsvoorstel en de nog uit te werken lagere regelgeving worden echter nieuwe bepalingen of eisen geïntroduceerd met betrekking tot de inhoud van de plannen en komt er de nieuwe verplichting om de plannen af te stemmen met betrokkenen (onder meer andere gemeenten, provincies, Rijk, woningcorporaties, zorgaanbieders, etc.). Voor een deel van de gemeenten betekent dit dat bestaande plannen moeten worden aangepast en voor een ander deel van de gemeenten dat nieuwe plannen moeten worden opgesteld.

Voor het aanpassen of opstellen en vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma, huisvestingsverordening met urgentieregeling en Wmo-beleidsplan zijn in grote lijnen de volgende stappen of werkzaamheden te onderscheiden:

- Onderzoek en analyse;
- Bepalen en uitwerken (met aandacht voor uitvoerbaarheid!) van beleid i.s.m. betrokkenen;
- Opstellen en vaststellen programma, regeling of plan;
- Uitvoeren programma, regeling of plan;
- Evalueren programma, regeling of plan.

In het wetsvoorstel zijn verschillende bepalingen opgenomen die samenhangen met het maken van de plannen. Het maken van plannen is echter niet voldoende, het is ook van belang dat de plannen worden uitgevoerd of gerealiseerd zoals beoogd. In deze uitvoeringstoets vallen onder de implementatiefase de uitvoeringsconsequenties die samenhangen met het maken van de plannen

en onder de beheerfase de uitvoeringsconsequenties die samenhangen met het uitvoeren of realiseren van de plannen.

### **Wat betekenen deze veranderingen voor de gemeentelijk organisatie?**

In de uitvoeringstoets is gebleken dat er momenteel zeer grote verschillen zijn tussen gemeenten die een grote invloed hebben op de uitvoering van het woonbeleid en volkshuisvestingsbeleid in gemeenten en op de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel. Een bepaling in het wetsvoorstel die voor gemeente A prima uitvoerbaar is, kan tot grote problemen leiden in gemeente B. Deze verschillen zijn op te tekenen langs verschillende lijnen:

- Randstad versus de rest van Nederland;
- Stad versus dorp/platteland;
- Centrumgemeente versus omliggende gemeente;
- Groeiregio versus krimpregio.

Er zijn grote verschillen tussen gemeenten in de demografische opbouw van de bevolking (jongeren/ouderen, sociaaleconomische status, arbeidsmigranten, etc.), in de opbouw van de woningvoorraad (percentage sociale huur, kwaliteit woningvoorraad) en in de opbouw van zorgvoorzieningen. Dit zorgt voor grote regionale en lokale verschillen in de vraag en aanbod op de woningmarkt.

Voor een goede analyse van de uitvoeringsconsequenties van dit wetsvoorstel is het van belang om rekening te houden met de huidige situatie bij gemeenten met betrekking tot het vraagstuk van de volkshuisvesting. De volgende elementen spelen in veel gemeenten:

- Schaarste aan mensen en middelen;
- Veel veranderingen in beperkte tijd;
- Geen vraagstuk in isolatie.

In het navolgende wordt per thema beschreven wat de veranderingen betekenen voor de gemeentelijke organisatie:

- Woningbouw;
- Huisvesting inwoners met urgentie;
- Aansluiting zorgvoorzieningen aandachtsgroepen.

### **Woningbouw**

Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk hoe het samenspel (onder meer volgordelijkheid) eruit gaat zien bij het vaststellen van de landelijke, provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's (**maken plannen**). In het optimale scenario tellen gemeentelijke plannen, aantallen en percentage netjes op tot de provinciale plannen, aantallen en percentages. Er

is ook een suboptimaal scenario denkbaar (een door veel gemeenten geuite zorg) waarbij - buiten de invloedssfeer van gemeenten om - aantallen en percentages (bv. 2/3 betaalbaar, 27-30% sociale huurwoningen) uit de lokale en regionale woonbehoefte niet aansluiten op de aantallen woningen en percentages betaalbare woningen uit het wetsvoorstel. In de memorie van toelichting is aangegeven dat er ruimte is om rekening te houden met situaties waarin de landelijke doelstellingen aantoonbaar niet logisch zijn. Dit is niet nader uitgewerkt. Dit kan tot verschillen van inzicht in de regio leiden en het is dan de vraag hoe de provincie haar - met dit wetsvoorstel versterkte - regierol op volkshuisvesting in gaat vullen. Dit kan tot veel overleg, bestuurlijke drukte en gedoe in de uitvoering gaan leiden. Daarbij gaat op 'the proof of the pudding is in the eating.' Het is op voorhand zeer lastig om hier uitspraken over te doen.

Voor het **realiseren** van de **plannen** op het gebied van woningbouw (aantallen en betaalbaarheid) zijn gemeenten afhankelijk van woningcorporaties en projectontwikkelaars. Kunnen en willen woningcorporaties en projectontwikkelaars meedoen bij de geplande nieuwbouwprojecten? De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten hangen sterk af van het antwoord op die vraag. In het optimale scenario doen woningcorporaties en projectontwikkelaars mee en geven zij uitvoering aan de plannen van de gemeenten. In dat geval zijn de uitvoeringsconsequenties voor gemeenten als gevolg van dit wetsvoorstel relatief beperkt en in lijn met de werkzaamheden die gemeenten op dit moment op het thema woningbouw uitvoeren.

In het suboptimale scenario kunnen of willen woningcorporaties en projectontwikkelaars (bv. vanwege een negatieve business case) - ook na een eventuele aanpassing van de gemeentelijke plannen - geen uitvoering geven aan de plannen zoals opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit is een reëel risico om rekening mee te houden, in het merendeel van de interviews met gemeenten voor deze uitvoeringstoets werd dit risico benoemd. Op een goed moment zijn de mogelijkheden voor gemeenten uitgeput (gemeenten krijgen met het wetsvoorstel niet veel nieuwe instrumenten om te sturen op woningbouw). Provincies hebben dan de mogelijkheid om dan de regie over te nemen en in te grijpen, maar lopen dan tegen dezelfde grenzen aan.

Wat kan een provincie dan doen? En wat gaat een provincie dan doen? De provincie kan in de omgevingsverordening met het oog op woningbouw locaties aanwijzen of met instructieregels en instructiebesluiten bepalen waar gemeenten in hun omgevingsplan bijvoorbeeld woningbouw mogelijk moeten maken. Het is dan wel van belang dat de provincie voldoende inhoudelijke kennis in huis heeft om de juiste integrale afweging te maken van alle belangen en niet alleen te focussen op dat ene richtgetal uit het volkshuisvestingsprogramma.

En in welke gevallen grijpt een provincie dan in? Ingrijpen is nog wel te rechtvaardigen als een gemeente geen uitvoering *wil* geven aan haar eigen woningbouwplannen, maar als een gemeente geen uitvoering *kan* (of *mag*) geven aan haar eigen woningbouwplannen dan kan ingrijpen door de provincie al snel disproportioneel worden.

En nog een stap verder: Wat wordt het handelingsperspectief voor de Rijksoverheid als de provincie er niet uit komt? Hoe gaat de Rijksoverheid dan invulling geven aan haar regierol? Het is dan ook van belang dat de Rijksoverheid voldoende inhoudelijke kennis in huis heeft om de juiste integrale afweging te maken van alle belangen en niet alleen te focussen op dat ene richtgetal uit het volkshuisvestingsprogramma.

De Wvrv gaat over versterking van de regie door (onder meer) provincie en Rijksoverheid, maar het is juist onduidelijk hoe deze versterking van de regie eruit komt te zien als gemeentelijke bouwplannen niet kunnen worden gerealiseerd. Te verwachten is dat als de provincie of Rijksoverheid ingrijpt dat dit tot veel bestuurlijke gedoe en hoge uitvoeringskosten (voor gemeenten én voor provincie/Rijksoverheid) gaat leiden.

Een stijging van het percentage betaalbare woningen leidt er ceteris paribus toe dat meer woningbouwprojecten een negatieve business case krijgen of dat bestaande reeds negatieve business cases nog negatiever worden. Eén of meerdere partijen zullen die rekening op moeten pakken. Het wetsvoorstel gaat hier niet nader op in. Uit het voorgaande komt naar voren dat de financiële en andere mogelijkheden van gemeenten hiervoor beperkt zijn. Daardoor bestaat het risico dat er door dit wetsvoorstel de komende jaren vooral veel gepraat gaat worden door alle betrokkenen (gemeente, provincie, Rijksoverheid, projectontwikkelaars, woningcorporaties), maar dat er door de financiële tekorten bij de bouwplannen toch niet gebouwd gaat worden. De komende jaren zal blijken hoe groot dit risico is en wat dit betekent voor het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw.

### **Huisvesting inwoners met urgentie**

Op dit moment is er nog onduidelijkheid over de bevoegdheid van een gemeente om voorrang te geven aan woningzoekenden met urgentie in de hele woningmarktregio (waarmee de gemeente dan blijkbaar ook bevoegdheden krijgt met werking in andere gemeenten). Hier is een nadere uitwerking nodig van de bedoeling van het Ministerie van BZK.

Gemeenten hebben in het wetsvoorstel ruimte om verschillende keuzes te maken die samenhangen met het opstellen/aanpassen van de urgentieregeling (**maken plannen**):

- Wat zijn het eigen gemeentelijk beleid en aanvullingen met betrekking tot de urgentieregeling?
- Wie voert de werkzaamheden die volgen uit de urgentieregeling uit (beoordelen urgentieaanvragen, woonruimteverdeelsysteem)?
- Wordt gewerkt met urgentie waarbij de inwoner zelf inschrijft op een woning of met urgentie in combinatie met directe bemiddeling waarbij de professional een woning zoekt voor inwoner?

Voor gemeenten die al een urgentieregeling voor de woningmarktregio hebben ligt het voor de hand om verder te bouwen op de bestaande urgentieregeling al zijn daarin ook nog wel wijzigingen nodig. Gemeenten, die nu een gemeentelijke urgentieregeling hebben, moeten gaan samenwerken met andere gemeenten in de woningmarktregio en dat kan tot vergelijkbare werkzaamheden (voor het opzetten van een nieuwe urgentieregeling) leiden als de werkzaamheden voor gemeenten die nog geen urgentieregeling hebben. Een specifiek aandachtspunt bij de urgentieregeling is dat gemeenten binnen de woningmarktregio afspraken moeten maken over de evenwichtige verdeling van de toewijzing van de vrijkomende sociale huurvoorraad aan urgent woningzoekenden.

De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten in de beheerfase (**uitvoeren plannen**) hangen sterk af van de huidige situatie en de nieuwe situatie inzake de uitvoering van de urgentieregeling:

- Nu al wel een urgentieregeling:
  - Uitvoering nu en straks door woningcorporatie (of andere organisatie). In dit geval zijn veranderingen in het primaire proces voor de woningcorporatie (en voor de gemeente) in de beheerfase relatief beperkt.
  - Uitvoering nu en straks door gemeente. In dit geval zijn veranderingen in het primaire proces voor de gemeente in de beheerfase relatief beperkt.
- Nu nog geen urgentieregeling:
  - Uitvoering straks door woningcorporatie. In dit geval zijn de veranderingen in het primaire proces voor de woningcorporatie substantieel (nieuwe taak voor nieuw organisatieonderdeel).
  - Uitvoering straks door gemeente. In dit geval zijn de veranderingen in het primaire proces voor de gemeente substantieel (nieuwe taak voor nieuw organisatieonderdeel).

De uitvoeringsconsequenties voor gemeenten met betrekking tot de huisvesting van inwoners met urgentie zijn ook afhankelijk van het scenario dat op gaat treden. Op dit moment is er al veel meer vraag naar sociale huurwoningen (statushouders, inwoners met gemeentelijke urgentie en regulier woningzoekenden) dan aanbod van sociale huurwoningen met als gevolg lange wachtlijsten. Er is een suboptimaal scenario denkbaar waarbij er een mismatch is met meer inwoners met urgentie dan beschikbare sociale huurwoningen. In de gesprekken met meerdere gemeenten (in het

bijzonder de grote(re) gemeenten en/of centrumgemeenten) is het als serieus uitvoeringsrisico benoemd wanneer de aantallen te huisvesten inwoners met urgentie te groot zijn/worden in verhouding met de beschikbaar komende sociale woningen. Deze mismatch kan worden veroorzaakt door een te laag aanbod van sociale huurwoningen (effecten van het volkshuisvestingsprogramma zijn pas te verwachten na 2030) en/of een te hoog aantal inwoners met urgentie (vanwege nieuwe urgentiecategorieën en extra verboden weigeringsgronden). Deels wordt dit probleem - dankzij het wetsvoorstel - op termijn overigens wel ondervangen doordat de urgentie van toepassing wordt in de woningmarktregio, waarbij de inwoner erop gewezen kan worden dat hij ook moet reageren op woningen in andere gemeenten in die woningmarktregio. Als deze mismatch er ook is op het niveau van de woningmarktregio dan hebben gemeenten op de korte termijn zeer beperkte mogelijkheden om dit probleem op te lossen.

Er is ook een suboptimaal scenario denkbaar waarbij er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in één of meerdere gemeenten in de woningmarktregio waardoor de verdeling van inwoners met urgentie binnen de woningmarktregio niet conform afspraken verloopt. Het is echter de vraag wat hier dan het handelingsperspectief is voor de gemeenten (zowel voor gemeenten met te weinig sociale huurwoningen als voor gemeenten met iets meer sociale huurwoningen).

En in het verlengde daarvan: wat is het handelingsperspectief voor de provincie als de gemeenten geen uitvoering kunnen geven aan de verdeling van inwoners met urgentie? Hoe gaat de regio van de provincie er dan uit zien? In de uitvoeringsscan voor provincies is ook aangestipt dat er nog onzekerheden zijn over de precieze invulling van de taak van provincies inzake de huisvesting van aandachtsgroepen:

“Er bestaan nog onzekerheden over de precieze invulling van deze taak. Als dit toezicht zeer minimalistisch wordt ingevuld (is er een urgentieregeling en voldoet de gemeente eraan?) is deze taak klein. Het Ministerie van BZK geeft aan dat deze minimalistische interpretatie momenteel beoogd wordt.”

Deze minimalistische interpretatie is op dit moment niet goed uit het wetsvoorstel en/of de memorie van toelichting te halen. Het is daarom van belang dat de wetgever dit nog nader expliciteert in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

### **Aansluiting zorgvoorzieningen aandachtsgroepen**

Er is bij het Wmo-beleidsplan een sterke samenhang en wisselwerking met het volkshuisvestingsprogramma én met de verdeling van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio. Deze samenhang maakt dit vraagstuk inhoudelijk extra complex. Ook de afstemming met andere gemeenten in de regio over de afstemming van de regionale zorgvraag en het regionale zorgaanbod is relevant.

Daarbij is het ook van belang om in ieder geval met de zorgpartijen in gesprek te gaan over het zorgaanbod, onder meer als basis voor prestatieafspraken. Het is in veel gemeenten nog onduidelijk hoe dit gesprek vorm te gaan geven en welke zorgpartijen hierbij te betrekken. In sommige gemeenten zijn wel honderden zorgaanbieders actief. En zijn alle zorgpartijen ook in staat om hier aan mee te werken?

### **Is de gemeente voldoende toegerust voor een doeltreffende uitvoering?**

Er komt er in dit domein veel op gemeenten af. Tegen de achtergrond van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, wordt in een korte periode los van dit wetsvoorstel veel regelgeving gewijzigd met grote impact op de woningmarkt en op de uitvoering bij gemeenten (Wet goed verhuurderschap, wijziging Huisvestingswet 2014, Wet betaalbare huur). Daarnaast is de tijd tussen de totstandkoming van de Wvrv en de beoogde datum van inwerkingtreding (1 januari 2024) zeer kort. De definitieve datum van inwerkingtreding wordt overigens nog vastgesteld bij Koninklijk Besluit, het is gewenst om daarbij rekening te houden met voldoende voorbereidingstijd voor gemeenten.

Op het moment van schrijven (augustus 2023) is nog geen duidelijkheid over het definitieve wetsvoorstel en moeten verschillende onderdelen nog nader worden uitgewerkt in lagere regelgeving, die naar verwachting veel uitvoeringsconsequenties met zich mee kunnen brengen. Een half jaar voor inwerkingtreding van de Wvrv is er daardoor nog veel onduidelijkheid bij de mensen die het vanaf 1 januari 2024 moeten gaan uitvoeren. De schaarste aan mensen en middelen, het vele werk en uitdagingen waar zij nu al mee te maken hebben, de onduidelijkheid over het nieuwe wetsvoorstel en de beperkte doorlooptijd tot inwerkingtreding vormen bij elkaar een groot risico voor de uitvoerbaarheid.

### **Wat zijn de geraamde kosten en besparingen voor de gemeentelijke uitvoering bij dit wetsvoorstel?**

In de memorie van toelichting is een raming van de uitvoeringskosten voor gemeenten opgenomen. De eenmalige uitvoeringskosten van het wetsvoorstel zijn geschat op een bedrag van € 58,6 miljoen en de structurele uitvoeringskosten op een bedrag van € 59,2 miljoen per jaar. Deze kostenramingen geven een eerste indicatie van de hoogte van de uitvoeringskosten, al is het wel van belang om niet te vroeg conclusies te trekken.

In het wetsvoorstel zijn veel bepalingen op hoofdlijnen beschreven en deze worden nog nader uitgewerkt in lagere regelgeving. Deze verdere uitwerking kan grote impact op gemeenten én op de uitvoeringskosten bij gemeenten. The devil is in the details. Daarnaast zijn de kostenramingen bepaald aan de hand van inschattingen van respondenten in de uitvoering, waarbij het voor de

respondenten soms nog niet duidelijk was wat precies van ze werd gevraagd vanuit de wettelijke verplichtingen.

In deze uitvoeringstoets is geen kwantitatieve uitvraag van de uitvoeringskosten gedaan, maar is wel gesproken over de uitvoeringskosten. De uitvoeringstoets biedt daarbij verschillende nieuwe inzichten, die nu nog niet of onvoldoende mee zijn meegenomen in deze kostenraming. Zo komt uit de uitvoeringstoets naar voren dat de uitvoeringskosten voor gemeenten substantieel hoger uit kunnen vallen in het suboptimale scenario dan in het optimale scenario. Ook komt uit de uitvoeringstoets naar voren dat er grote verschillen zijn in de huidige situatie bij gemeenten die ook grote gevolgen hebben voor de te voeren werkzaamheden en daarmee voor de uitvoeringskosten (bv. wel/geen urgentieregeling, hoge/lage aantallen inwoners met urgentie, wel/geen directe bemiddeling). Tot slot kan de urgentieregeling in de woningmarktregio op verschillende manieren worden uitgelegd wat grote consequenties kan hebben voor de uitvoerbaarheid en daarmee voor de uitvoeringskosten. Deze inzichten komen niet goed naar voren in de kostenraming.

Vanwege het bovenstaande is het van belang dat de raming van de uitvoeringskosten wordt herijkt en PM-posten worden becijferd als de nadere invulling van de lagere regelgeving bekend is. Daarbij is het ook van groot belang dat de uitvoerbaarheid en de uitvoeringskosten worden meegewogen bij de nadere uitwerking in de lagere regelgeving. Het is tot slot van essentieel belang dat gemeenten een adequate financiële compensatie ontvangen voor hun extra uitvoeringskosten, zeker tegen de achtergrond van de huidige financiële tekorten bij gemeenten.

Uit het onderzoek zijn voor de afdelingen wonen en volkshuisvesting niet direct besparingen als gevolg van het wetsvoorstel naar voren gekomen. Er is niet onderzocht of het wetsvoorstel tot besparingen op andere afdelingen van gemeenten (bv. in het sociaal domein) leidt.

### **Wat zijn de verwachte effecten van het wetsvoorstel?**

Met het wetsvoorstel worden verschillende effecten beoogd, zoals meer sociale huurwoningen, meer betaalbare huur- en koopwoningen, een betere spreiding van verschillende type woningen over de gemeenten, voldoende huisvesting voor inwoners met urgentie en aandachtsgroepen met daarbij een meer evenwichtige verdeling over de regio's en een betere aansluiting tussen wonen en zorg en ondersteuning.

Het is de vraag in hoeverre de beoogde (gewenste) effecten ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Voor het realiseren van de effecten op het gebied van woningbouw (aantallen en betaalbaarheid) zijn gemeenten afhankelijk van woningcorporaties en projectontwikkelaars, voor het realiseren van effecten op het gebied van huisvesting van inwoners met urgentie en



aandachtsgroepen van woningcorporaties en bij alle onderwerpen is er een grote afhankelijkheid van andere gemeenten, provincies en de Rijksoverheid. In de uitvoeringstoets is veel aandacht besteed aan verschillende suboptimale scenario's en als die realiteit worden dan blijven de verwachte effecten achter bij de beoogde effecten. Indien suboptimale scenario's voorkomen kunnen worden - door gerichte acties vanuit de Rijksoverheid - wordt ceteris paribus de kans groter dat beoogde effecten ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

### **Hoe kunnen veranderingen worden geïmplementeerd en wat zijn de randvoorwaarden en risico's?**

Voorzien wordt dat de wet vanaf 1 januari 2024 in werking treedt en dat gemeenten vervolgens twee jaar de tijd hebben om een volkshuisvestingsprogramma, een huisvestingsverordening met urgentieregeling en een Wmo-beleidsplan vast te stellen.

Het is van belang dat professionals bij gemeenten zich goed kunnen voorbereiden op het wetsvoorstel en wat dat voor hen betekent (kennisnamen van de wijzigingen). Op het moment van schrijven hebben professionals bij gemeenten alleen de beschikking over een concept wetsvoorstel en een concept memorie van toelichting. Het wetsvoorstel is nog niet definitief, lagere regelgeving ontbreekt nog en het wetsvoorstel is ook nog niet in stemming gebracht in de Tweede Kamer en Eerste Kamer.

Los daarvan is het gewenst dat professionals bij gemeenten niet alleen over een memorie van toelichting kunnen beschikken, maar dat er concrete informatieproducten zijn die medewerkers bij gemeenten ontzorgen en ondersteunen bij de implementatie en de uitvoering. Voor het ontwikkelen (en toetsen) van dergelijke informatieproducten is het verstandig om te rekenen met een doorlooptijd van ongeveer een half jaar nadat duidelijk is hoe de regelgeving eruit ziet. En als de informatieproducten gereed zijn is het ook van belang dat professionals bij gemeenten hier kennis van kunnen nemen en concreet kunnen bepalen wat dit voor hen betekent (met een doorlooptijd van ten minste nog eens drie tot zes maanden voordat in de haarvaten van de gemeentelijke organisatie bekend is wat iedereen op hoofdlijnen moet doen).

Per saldo resulteert dan een minimaal benodigde doorlooptijd van 9 maanden tot 1 jaar tussen het moment van vaststelling van de regelgeving en het startmoment van de gemeentelijke implementatie. De huidige tijdslijn die uitgaat van inwerkingtreding per 1 januari 2024 is - ervan uitgaande dat de lagere regelgeving in september gereed is - 3 maanden. Dit leidt tot het risico dat gemeenten niet op tijd klaar zijn en tot het risico dat gemeenten het wetsvoorstel onjuist interpreteren wat ten koste gaat van de effectiviteit van het wetsvoorstel. Dit leidt qua uitvoeringsconsequenties in ieder geval tot veel vragen bij de professionals die het moeten gaan doen en tot veel dubbel werk (dan moet nog te veel het wiel worden uitgevonden in 342

gemeenten). In volgende paragraaf is nader ingegaan op de randvoorwaarden en gewenste vervolgacties.

Een serieus risico is dat er door dit wetsvoorstel de komende jaren vooral veel gepraat gaat worden door alle betrokkenen (gemeente, provincie, Rijksoverheid, projectontwikkelaars, woningcorporaties), maar dat er door de financiële tekorten bij de bouwplannen toch niet gebouwd gaat worden. Zonder extra woningen wordt het lastiger om andere doelen uit het wetsvoorstel te realiseren. De komende jaren zal blijken hoe groot dit risico is en wat dit betekent voor het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw.

Het wetsvoorstel vraagt daarbij niet alleen veel van gemeenten, maar ook van andere betrokkenen met een belangrijke rol of taak om de beoogde doelen te kunnen realiseren. Het wetsvoorstel heeft grote impact op provincies die er nieuwe taken bij krijgen op het gebied van volkshuisvesting en de evenwichtige verdeling van inwoners met wettelijke urgentie over de woningmarktregio. Het is van groot belang dat provincies goed in staat zijn om uitvoering te geven aan de nieuwe en gewijzigde taken in het wetsvoorstel.

Verder heeft wetsvoorstel mogelijk grote impact op woningcorporaties voor wat betreft het bouwen en beheren van een deel van de woningvoorraad. Woningcorporaties of andere uitvoerders van de urgentieregeling krijgen er mogelijk ook extra werkzaamheden bij (gemandateerd door de gemeente) als zij in overleg met de gemeente taken gaan uitvoeren voor de urgentieregeling (beoordelen urgentieaanvragen, woonruimteverdeelsysteem). Het is daarom ook van belang dat woningcorporaties voldoende mensen en middelen hebben voor een goede taakuitvoering.

## 5.2. Aanbevelingen

In deze paragraaf zijn de randvoorwaarden en gewenste vervolgacties thematisch geordend. Deels kunnen deze aanbevelingen worden ingevuld bij de verdere invulling van de lagere regelgeving. Daarbij is achtereenvolgens ingegaan op de volgende thema's:

- Wetsvoorstel en memorie van toelichting;
- Uitvoerbaarheid lagere regelgeving;
- Implementatieondersteuning;
- Overig.

### Wetsvoorstel en memorie van toelichting

- Het wetsvoorstel voorziet erin dat de woonzorgvisies onderdeel worden van het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Een verdere toelichting op hierop ontbreekt in de memorie van toelichting, het is wel gewenst dat het Ministerie van BZK hier nog een nadere toelichting op geeft (Wat is de juridische status van de verplichting om een woonzorgvisie op te stellen - ook in het licht van de verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen)?
- Het is niet duidelijk of uit de wijziging van artikel 2.1.2 Wmo ook volgt dat de verordening (artikel 2.1.3 Wmo) moet worden aangepast. Nadere informatie hierover is gewenst.
- Het opmerkelijke is dat als gemeenten er in de regio niet uitkomen dan 15 procent beschikbaar gesteld moet worden voor inwoners met wettelijke urgentie terwijl gemeenten in alle andere gevallen moeten zorgen voor voldoende woningen voor wettelijk verplichte urgent woningzoekenden (dan is er geen percentage en dus ook geen limitering). Dit kan suggereren dat het percentage van 15 procent een afzwakking is van het uitgangspunt dat gemeenten moeten zorgen voor voldoende woningen voor wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Het is wel gewenst dat de wetgever de samenhang tussen beide nog nader toelicht evenals verschillende andere vragen van gemeenten. In het verlengde hiervan is het ook van belang dat gemeenten een beter beeld krijgen van hun handelingsperspectief (wat kan wel en wat kan niet) bij de huisvesting van inwoners in de regio.
- De minimalistische interpretatie van de rol van provincies bij de huisvesting van inwoners met urgentie is op dit moment niet goed uit het wetsvoorstel en/of de memorie van toelichting te halen. Het is daarom van belang dat de wetgever dit nog nader expliciteert in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

### Uitvoerbaarheid lagere regelgeving

- Het is voor effectieve en goed uitvoerbare regelgeving van belang dat er bij de verdere uitwerking van de lagere regelgeving de uitvoerbaarheid en de uitvoeringskosten worden meegewogen en dat uitvoeringstoetsen van de lagere regelgeving worden opgesteld, waarbij in het bijzonder ook aandacht wordt besteed aan de resultaten van de voorliggende uitvoeringstoets.
- Het is van belang dat de raming van de uitvoeringskosten wordt herijkt en PM-posten worden becijferd als de nadere invulling van de lagere regelgeving bekend is.

### Implementatieondersteuning

- Met een handleiding met meer informatie over de samenhang tussen de woonzorgvisie en het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma inclusief concrete handvatten voor gemeenten hoe hier mee om te gaan, kan voorkomen worden dat 342 gemeenten dit zelf uit moeten zoeken.

- De VNG heeft een modelverordening voor de huisvestingverordening opgesteld al dient deze nog wel te worden aangepast aan de Wvrv. Ook andere informatieproducten vanuit het Ministerie van BZK en de VNG kunnen meerwaarde bieden, te denken valt onder meer een stappenplan voor het opstellen van een urgentieregeling (incl. document dat gemeente kan helpen bij maken van de afwegingen).
- Een verdere uitwerking van het overzicht naar de gemeentelijke informatieproducten inclusief samenhang en tijdslijnen is nodig zodat gemeenten snel en helder inzicht krijgen in wat ze wanneer moeten doen zodat zij hiervoor ook de juiste mensen en middelen bij elkaar kunnen brengen.
- Het is aan te raden om bestaande handreikingen voor het opstellen van woonzorgvisie door gemeenten te actualiseren op de wijzigingen van het wetsvoorstel, zodat dubbel werk bij gemeenten wordt voorkomen.
- Een goede landelijke communicatiecampagne en hele duidelijke criteria voor urgentie (voor professional én inwoner) zijn essentieel voor een goede uitvoerbaarheid.

#### Overig

- In de memorie van toelichting is aangegeven dat er ruimte is om rekening te houden met situaties waarin de landelijke doelstellingen aantoonbaar niet logisch zijn. Dit is niet nader uitgewerkt. Dit kan tot verschillen van inzicht in de regio leiden en het is dan de vraag hoe de provincie haar - met dit wetsvoorstel versterkte - regierol op volkshuisvesting in gaat vullen. Dit kan tot veel overleg, bestuurlijke drukte en gedoe in de uitvoering gaan leiden. Daarbij gaat op 'the proof of the pudding is in the eating.' Het is op voorhand zeer lastig om hier uitspraken over te doen. Het is mede hierom aan te raden om te zijner tijd een invoeringstoets van het wetsvoorstel op te laten stellen om een beter beeld te krijgen in hoeverre dit tot issues in de uitvoering gaat leiden.
- Er is een grote behoefte bij gemeenten aan informatie over de te verwachten aantallen. Meer informatie daarover van het Ministerie van BZK kan gemeenten helpen bij het treffen van de benodigde voorbereidingen.

## Bijlage A: Gesprekspartners

### Interviews & besprekingen

Organisatie	Naam
<b>Gemeenten</b>	
De Wolden	Kees Brouwer
Den Haag	Chana Abel, Liesbeth Berends, Emma Eigeman, Saskia Heijmans, Oesha Koendjiharie, Nanda Lamme, Karoline Poorter & Annemiek Stroosma
Eemsdelta	Wietse van den Berg & Ties-Jan Zemerling
Haaksbergen	Sandra Scheggetman
Haarlem	Philomeen Hillige
HLT Samen (Hillegom, Lisse, Teylingen)	Geert Rijken & Peet Wijnen
Roermond	Marcel van Vught
Sluis	Marcel de Paauw & Stephanie Verstraeten
Utrecht	Luuk Huttenhuis, Umair Iqbal, Marieke Jonker, Simea Knip & Manon Leenders
Utrechtse Heuvelrug	Angela Bolk & Bianca van Os
Vaals	Luc Dohmen & Sanne Pieters
Waadhoeke	Ruben Snuif
Zaltbommel	Janine Sanders
Zundert	Lieke Martens & Arjan Koreman
Zwolle	Robert Eisema, Glenda Huisjes & Henriëke Selles-Heikoop
<b>Overig</b>	
Ministerie van BZK	Nicole Fikke & Miriam Wellenberg
IPO	Doutsen Punter
VNG	Hugo Bakkum, Marco Lurks & Nienke van Renssen

### Begeleidingscommissie

Organisatie	Naam
VNG	Ellen Koster, Jeroen de Leede & Guust Linders

## Bijlage B: Gebruikte bronnen

### Rapporten en studies

Actiz et al. (2022), *Integraal Zorg Akkoord. Samen werken aan gezonde zorg*

AEF (2023), *Wet versterking regie op volkshuisvesting. Uitvoeringsscan voor provincies*

BDO (2023), *BDO-Benchmark Nederlandse gemeenten 2022. Tekorten nemen af, uitdagingen groter. Incidentele voordelen maskeren structurele problematiek*

Companen (2022), *Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021*

Kamerstukken II (2021-2022), 36 190, nr. 3

Kamerstukken II (2012-2022), 36 190, nr. 2

Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting (versie internetconsultatie)*

Ministerie van BZK (2023), *Voorstel van wet inzake versterking regie volkshuisvesting. Memorie van Toelichting (versie internetconsultatie)*

Ministerie van BZK (2023), *Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)*

Ministerie van BZK (2022), *Nationale Woon- en Bouwagenda*

Planbureau voor de Leefomgeving (2022), *Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod. Een verkenning van kansen en obstakels bij het realisatieproces*

Sira Consulting (2023), *Artikel 2-onderzoek Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting*

VNG (2023), *VNG-reactie op wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting*

VNG (2020), *Uitvoeringskracht van gemeenten. Hoe sterk zijn onze schouders?*

VNG Realisatie (2020), *Impactanalyse Wet kwaliteitsborging voor het bouwen*

## Internet

<https://www.ilent.nl/onderwerpen/governance-en-integriteit/woningmarktregios>

<https://internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting/b1>

<https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1>

<https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/plan-mer-beoordeling>

<https://open.overheid.nl/repository/ronl-0243546e7866c3a36b48382c37d2fa17a822f52d/1/pdf/kamerbrief-bij-programma-een-thuis-voor-iedereen.pdf>

<https://wetgevingskalender.overheid.nl/Regeling/WGK014088>

<https://wetgevingskalender.overheid.nl/regeling/WGK014254/>

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/03/14/groen-licht-eerste-kamer-invoering-omgevingswet-op-1-januari-2024>

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/interbestuurlijk-toezicht>

<https://stadszaken.nl/artikel/4984/geupdate-zoveel-woningen-moet-elke-gemeente-bouwen>

<https://vng.nl/artikelen/haperende-uitvoeringskracht-binnen-het-thema-bouwen-en-wonen>

<https://vng.nl/nieuws/model-huisvestingsverordening-opkoopbescherming-toegevoegd>

<https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/woonbeleid>

[https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/20220124\\_brief-parlement\\_vng-inbreng-hoofdlijnen debat-volkshuisvesting-en-ro-27-januari.pdf](https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/20220124_brief-parlement_vng-inbreng-hoofdlijnen debat-volkshuisvesting-en-ro-27-januari.pdf)

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/online-kennis-en-expertisecentrum/documenten/publicaties/2023/04/20/hulpmiddel-bij-het-opstellen-van-een-gemeentelijke-woonzorgvisie-aandachtsgroepen-en-ouderen>



# Bijlage C: Wetswijzigingen

In deze bijlage is een overzicht opgenomen van verschillende relevante wijzigingen in het wetsvoorstel met directe gevolgen voor gemeenten (voor de woonvisie, het volkshuisvestingsprogramma, de huisvestingsverordening/urgentieregeling en voor het Wmo-beleidsplan).<sup>98</sup>

## Huisvestingswet 2014

Tabel C.1 Wijzigingen Huisvestingswet 2014

Artikel	IST-situatie: Huidige situatie	SOLL-situatie: Nieuwe situatie <sup>a)</sup>
2 lid 3	... (nieuwe bepaling)	In afwijking van het eerste lid maakt de gemeenteraad gebruik van zijn bevoegdheden op grond van de artikelen 12 ( <i>urgentieregeling, red.</i> ) en 13 ( <i>indeling woningzoekenden in urgentiecategorieën, red.</i> ), alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, ook indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of vanuit het oogpunt van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. <sup>b)</sup>
3 lid 6	... (nieuwe bepaling)	Gedeputeerde staten wijzen, in overleg met burgemeester en wethouders van de betreffende gemeenten, een woningmarktregio aan waarin de in artikel 12 ( <i>urgentieregeling, red.</i> ) gegeven bevoegdheid wordt uitgeoefend.
6 lid 3	... (nieuwe bepaling volgend uit de wijziging van de Huisvestingswet 2014 n.a.v. de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014, nu geen rol voor provincies inzake de huisvestingsverordening)	Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening vragen burgemeester en wethouders een advies aan gedeputeerde staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van de artikelen 12 en 14. Gedeputeerde staten doen

<sup>98</sup> Voor een integraal overzicht van alle wijzigingen van de artikelen uit het wetsvoorstel wordt verwezen naar het wetsvoorstel.

Realisatie		
6 lid 4	... (nieuwe bepaling over volkshuisvestingsprogramma)	binnen zes weken na ontvangst van het verzoek hun advies toekomen aan burgemeester en wethouders. <sup>c)</sup>
6 lid 5	... (nieuwe bepaling, geen rol voor andere gemeenten met betrekking tot de urgentieregeling) <sup>e)</sup>	Bij de voorbereiding van de vaststelling van een regeling als bedoeld in artikel 12, eerste lid, stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio als bedoeld in artikel 3, zesde lid, en maken zij in ieder geval af spraken over een verdeling van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën, bedoeld in artikel 12, derde lid.
6 lid 6	... (nieuwe bepaling)	Burgemeester en wethouders leggen de gemaakte afspraken, bedoeld in het vijfde lid, vast in een voorstel dat zij voorleggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan de gemaakte afspraken, bedoeld in de eerste volzin, vastleggen in een regeling als bedoeld in artikel 12, eerste lid. <sup>f)</sup>
6 lid 7	... (nieuwe bepaling)	Indien de gemeenteraden die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen de gemaakte afspraken, bedoeld in het vijfde lid, niet vastleggen in een regeling als bedoeld in artikel 12, eerste lid, wordt bij een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van de aangewezen categorieën van woonruimte, bedoeld in artikel 12, eerste lid, voorrang gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen. <sup>f)</sup>
12 lid 1	In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.	In de huisvestingsverordening <b>bepaalt</b> de gemeenteraad dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

<p>Realisatie 12 lid 3</p>	<p>Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, behoren in ieder geval tot de woningzoekenden, ...</p>	<p>Tot de woningzoekenden ... behoren in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;</li> <li>b. <a href="#">woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeven</a>;</li> <li>c. <a href="#">woningzoekenden aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend</a>;</li> <li>d. <a href="#">woningzoekenden aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze</a>;</li> <li>e. <a href="#">woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten</a>;</li> <li>f. <a href="#">woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten</a>;</li> <li>g. <a href="#">woningzoekenden die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten</a>;</li> <li>h. <a href="#">woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten</a>; en</li> </ul>
--------------------------------	---	---

Realisatie		<p>i. woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.</p> <p>Bij ministeriële regeling worden de voorwaarden gesteld waaraan de woningzoekenden, bedoeld in de eerste volzin, moeten voldoen.</p>
12 lid 4	... (nieuwe bepaling inzake monitoring) <sup>g)</sup>	<p>Burgemeester en wethouders verstrekken jaarlijks aan gedeputeerde staten en aan Onze Minister een overzicht van:</p> <p>a. het aantal verleende huisvestingsvergunningen als bedoeld in het eerste lid;</p> <p>b. het aantal woonruimten die in gebruik zijn genomen op grond van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid; en</p> <p>c. de urgentiecategorieën waarvoor een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid is verleend.</p>
14 lid 4	... (nieuwe bepaling)	<p>In afwijking van het eerste lid, kan de gemeenteraad bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, derde lid, uitsluitend voorrang geven als deze woningzoekenden economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Bij ministeriële regeling kan nader worden bepaald wanneer een woningzoekende als bedoeld in artikel 12, derde lid, voor de toepassing van dit lid economische of maatschappelijke binding heeft. <sup>f) h)</sup></p>
15 lid 3	... (nieuwe bepaling)	<p>Indien de woonruimte is aangewezen op grond van artikel 12, eerste lid, wordt de huisvestingsvergunning niet geweigerd als de woningzoekende op grond van dat artikellid in aanmerking komt voor voorrang en:</p> <p>a. de woningzoekende gedurende een bepaalde termijn niet heeft gewoond in een onzelfstandige of zelfstandige woonruimte waar op grond van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van die wet bewoning toegelaten is; of</p>

Realisatie		
15 lid 5	... (nieuwe bepaling)	b. de woningzoekende geen onzelfstandige of zelfstandige woonruimte achterlaat. Indien de woonruimte is aangewezen op grond van artikel 12, eerste lid, wordt de huisvestingsvergunning niet geweigerd op grond van het inkomen als de woningzoekende op grond van artikel 12, derde lid, onderdeel d of i, in aanmerking komt voor voorrang.
51 lid 10	... (nieuwe bepaling)	Uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting komt de gemeenteraad de verplichting, bedoeld in artikel 12, eerste lid, van deze wet na of zorgt ervoor dat de regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, van deze wet in overeenstemming is met artikel 12, derde lid, van deze wet.
51 lid 11	... (nieuwe bepaling)	Uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting geeft de gemeenteraad uitvoering aan artikel 6, zevende lid, van deze wet.

- a) Wijzigingen zijn in het blauw weergegeven in de SOLL-kolom.
- b) In de artikelsgewijze toelichting in de memorie van toelichting bij dit artikel is opgenomen dat de gemeenteraad een huisvestingsverordening moet vaststellen waarin wordt bepaald dat voor daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
- c) Op grond van artikel 3:50 Awb kunnen gemeenten gemotiveerd afwijken van dit advies.
- d) Er is niet duidelijk waarom deze bepaling over het volkshuisvestingsprogramma niet gewoon is opgenomen bij de andere bepalingen over het volkshuisvestingsprogramma.
- e) Op grond van artikel 6.2 is er wel afstemming met andere gemeenten bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening, maar dus niet specifiek op het onderdeel van de urgentieregeling en ook niet over de woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën.
- f) Deze bepaling is nieuw ten opzichte van het wetsvoorstel dat onderwerp was van de internetconsultatie.
- g) Het huidige lid 4 van artikel 12 wordt vernummerd tot lid 5.
- h) Aan woningzoekenden die behoren tot een urgente categorie als bedoeld in artikel 12, derde lid, kunnen alleen maatschappelijke of economische bindingseisen binnen een woningmarktregio kunnen worden gesteld.

Tabel C.2 Wijzigingen Omgevingswet

Artikel	IST-situatie: Huidige situatie	SOLL-situatie: Nieuwe situatie <sup>a)</sup>
2.1 lid 5	... (nieuwe bepaling)	Een omgevingsvisie en regels in een omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden mede vastgesteld met het oog op de bevordering van voldoende woongelegenheid. <sup>b)</sup>
2.33 lid 2	Een instructie kan alleen worden gegeven aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</li> <li>b. het waterschapsbestuur, als dat nodig is voor een doelmatige beheersing van het geluid afkomstig van wegen als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, onder c,</li> <li>c. het waterschapsbestuur, als dat nodig is voor een samenhangend en doelmatig regionaal waterbeheer,</li> <li>d. het dagelijks bestuur van het waterschap over een projectbesluit, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</li> </ul>	Een instructie kan alleen worden gegeven aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</li> <li>b. het waterschapsbestuur, als dat nodig is voor een doelmatige beheersing van het geluid afkomstig van wegen als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, onder c,</li> <li>c. het waterschapsbestuur, als dat nodig is voor een samenhangend en doelmatig regionaal waterbeheer,</li> <li>d. het dagelijks bestuur van het waterschap over een projectbesluit, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</li> <li>e. het college van burgemeester en wethouders over het volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.6, #de lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.</li> </ul>
2.34 lid 2	Een instructie kan alleen worden gegeven aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. provinciale staten over het stellen van regels in een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.22 of 4.1, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</li> </ul>	Een instructie kan alleen worden gegeven aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. provinciale staten over het stellen van regels in een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.22 of 4.1, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</li> </ul>

<p>Realisatie</p>	<p>b. gedeputeerde staten over een projectbesluit, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</p> <p>c. provinciale staten over een besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden rondom industrieterreinen waarop zich voorzieningen voor defensie bevinden, als toepassing is gegeven aan artikel 2.12a, eerste lid.</p> <p>d. de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</p> <p>e. het dagelijks bestuur van het waterschap over een projectbesluit, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</p>	<p>b. gedeputeerde staten over een projectbesluit, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</p> <p>c. provinciale staten over een besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden rondom industrieterreinen waarop zich voorzieningen voor defensie bevinden, als toepassing is gegeven aan artikel 2.12a, eerste lid.</p> <p>d. de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</p> <p>e. het dagelijks bestuur van het waterschap over een projectbesluit, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</p> <p>f. <a href="#">gedeputeerde staten over een instructie aan de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.33, tweede lid, onder a, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties,</a></p> <p>g. <a href="#">gedeputeerde staten over het volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.8, vierde lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad,</a></p> <p>h. <a href="#">het college van burgemeester en wethouders over het volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.6, #de lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.</a></p>
<p>3.6 lid #</p>	<p>... (nieuwe bepaling, was vergelijkbaar met woonvisie)</p>	<p><a href="#">Het college van burgemeester en wethouders stelt een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma vast.</a></p>

- a) Wijzigingen zijn in het blauw weergegeven in de SOLL-kolom.
- b) Deze bepaling is nieuw ten opzichte van het wetsvoorstel dat onderwerp was van de internetconsultatie.

## Wet maatschappelijke ondersteuning 2015

Tabel C.3 Wijzigingen Wet maatschappelijke ondersteuning 2015

Artikel	IST-situatie: Huidige situatie	SOLL-situatie: Nieuwe situatie <sup>a)</sup>
2.1.2	<p>1. De gemeenteraad stelt periodiek een plan vast met betrekking tot het door het gemeentebestuur te voeren beleid met betrekking tot maatschappelijke ondersteuning.</p> <p>2. Het plan beschrijft de beleidsvoornemens inzake door het college te nemen besluiten of te verrichten handelingen die erop gericht zijn:</p> <p>[...]</p> <p>4. In het plan wordt bijzondere aandacht gegeven aan:</p> <p>a. een zo integraal mogelijke dienstverlening op het gebied van maatschappelijke ondersteuning, publieke gezondheid, preventie, zorg, jeugdhulp, onderwijs, welzijn, wonen, werk en inkomen;</p> <p>[...]</p> <p>g. de wijze waarop ingezetenen worden geïnformeerd over de personen die kunnen optreden als vertegenwoordiger van een cliënt die niet in staat kan worden geacht tot een redelijke waardering van zijn belangen ter zake.</p>	<p>1. De gemeenteraad stelt periodiek een plan vast met betrekking tot het door het gemeentebestuur te voeren beleid met betrekking tot maatschappelijke ondersteuning.</p> <p>2. Het plan beschrijft de beleidsvoornemens inzake door het college te nemen besluiten of te verrichten handelingen die erop gericht zijn:</p> <p>[...]</p> <p>4. In het plan wordt bijzondere aandacht gegeven aan:</p> <p>a. een zo integraal mogelijke dienstverlening op het gebied van maatschappelijke ondersteuning, publieke gezondheid, preventie, zorg, jeugdhulp, onderwijs, welzijn, wonen, werk en inkomen;</p> <p>[...]</p> <p>g. de wijze waarop ingezetenen worden geïnformeerd over de personen die kunnen optreden als vertegenwoordiger van een cliënt die niet in staat kan worden geacht tot een redelijke waardering van zijn belangen ter zake;</p> <p>h. de zorg- en ondersteuningsbehoeften van op grond van artikel 2.24, eerste lid, van de Omgevingswet bij algemene maatregel van bestuur aangewezen aandachtsgroepen en het integraal betrekken van dienstverlening voor deze groepen in samenwerking met aanbieders, zorgaanbieders en zorgkantoren als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg en jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet in overeenstemming met het volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 3.6, derde lid, van de Omgevingswet.</p>



<b>Realisatie</b> 2.5.5	... (nieuwe bepaling)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zorgkantoren en zorgaanbieders als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verstrekken desgevraagd kosteloos aan het college de gegevens die nodig zijn om de voornemens die voortvloeien uit het onderdeel van het plan, bedoeld in artikel 2.1.2, vierde lid, aanhef en onderdeel h, uit te voeren.</li> <li>2. Jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verstrekken desgevraagd aan het college de gegevens die nodig zijn om de voornemens die voortvloeien uit het onderdeel van het plan, bedoeld in artikel 2.1.2, vierde lid, aanhef en onderdeel h, uit te voeren.</li> </ol>
5.4.2	... (nieuwe bepaling)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stemt, indien dat voor een doeltreffende en doelmatige uitvoering van de voornemens die voortvloeien uit het onderdeel van het plan, bedoeld in artikel 2.1.2, vierde lid, aanhef en onderdeel h, nodig is, af met andere colleges.</li> <li>2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de wijze van de af stemming, bedoeld in het eerste lid.</li> </ol>

a) Wijzigingen zijn in het blauw weergegeven in de SOLL-kolom.

## Woningwet

Tabel C.4 Wijzigingen Woningwet

Artikel	IST-situatie: Huidige situatie	SOLL-situatie: Nieuwe situatie <sup>a)</sup>
41 lid 7	... (nieuwe bepaling)	Het eerste lid is niet van toepassing op woningen die verplaatsbaar zijn en tijdelijk worden geplaatst op door gemeenten aangewezen locaties. <sup>b)</sup>
42	1. De gemeenteraad stelt een woonvisie vast, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. De gemeente voert overleg daarover met andere gemeenten, voor zover die gemeenten daarbij een rechtstreeks belang hebben.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ... (bepaling vervallen, zie volkshuisvestingsprogramma)</li> <li>2. De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. ... (tweede deel bepaling vervallen)</li> </ol>

<p>Realisatie</p>	<p>2. De toegelaten instelling draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De eerste volzin is niet van toepassing, zolang de colleges van burgemeester en wethouders van die gemeenten geen bescheiden aan de toegelaten instelling hebben verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaffen in hun voorgenomen woonvisie woonprogramma, waarover zij met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met de colleges van burgemeester en wethouders van die gemeenten.</p>	
<p>44</p>	<p>1. De toegelaten instelling verzoekt jaarlijks op uiterlijk 1 april om een overleg met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, in verband met afspraken over de uitvoering van de woonvisie van die gemeenten in ten minste het kalenderjaar dat direct volgt op die datum.</p> <p>2. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat de betrokken colleges van burgemeesters en wethouders en de organisaties en commissies, bedoeld in het eerste lid, jaarlijks op 1 juli of een andere met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders en de organisaties en commissies overeengekomen datum beschikken over het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid.</p>	<p>1. De toegelaten instelling verzoekt jaarlijks op uiterlijk 1 april om een overleg met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, en de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies, met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, in verband met afspraken <a href="#">of actualisatie daarvan</a> over de uitvoering van <a href="#">het volkshuisvestingsprogramma</a> van die gemeenten in ten minste het kalenderjaar dat direct volgt op die datum.</p> <p>2. <a href="#">Het college van burgemeester en wethouders nodigt aanbieders, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, zorgaanbieders als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg en jeugdhulpaanbieders of gecertificeerde instellingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet uit voor het overleg bedoeld in het eerste lid, voor zover zij, naar het oordeel van het college, nodig zijn om de doelen uit het volkshuisvestingsprogramma te bewerkstelligen.</a></p> <p>3. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat de betrokken colleges van burgemeesters en wethouders en de organisaties en commissies, bedoeld in het eerste lid en de aanbieders, zorgaanbieders, jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen bedoeld in het tweede lid, jaarlijks op 1 juli of een andere met de betrokken</p>

Realisatie		colleges van burgemeester en wethouders en de organisaties en commissies overeengekomen datum beschikken over het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid.
44bis <sup>o)</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indien het overleg, bedoeld in het eerste lid, niet binnen zes maanden na de in het tweede lid genoemde datum tot afspraken leidt, kan het college van burgemeester en wethouders, de toegelaten instelling of de organisaties en commissies, bedoeld in het tweede lid, het geschil dat aan het tot stand komen van die afspraken in de weg staat binnen vier weken na het ontstaan van het geschil schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voorleggen aan Onze Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet.</li> <li>2. Onze Minister betreft bij de behandeling, bedoeld in het derde lid, de woonvisie van die gemeenten, de financiële mogelijkheden van de toegelaten instelling en de bij of krachtens deze wet gegeven voorschriften, en stelt het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies binnen twaalf weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil, bedoeld in het derde lid.</li> <li>3. Onze Minister kan de termijn, genoemd in het vierde lid, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies, telkens verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.</li> <li>4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het derde en vierde lid.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indien het overleg, bedoeld in <a href="#">artikel 44, eerste lid</a>, niet binnen zes maanden na <a href="#">de in artikel 44, derde lid</a>, genoemde datum tot afspraken <a href="#">of actualisatie daarvan over de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 44, eerste lid</a>, leidt, <a href="#">kunnen</a> het <a href="#">betrokken</a> college van burgemeester en wethouders, de <a href="#">betrokken</a> toegelaten instelling of <a href="#">de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies</a> het geschil dat aan het tot stand komen van die afspraken in de weg staat binnen vier weken nadat schriftelijke mededeling van dat geschil aan de andere partijen is gedaan, schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voorleggen aan Onze Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet.</li> <li>2. Indien er een <a href="#">geschil ontstaat over de nakoming van afspraken als bedoeld in artikel 44, eerste lid</a>, <a href="#">kunnen</a> het <a href="#">betrokken</a> college van burgemeester en wethouders, de <a href="#">betrokken</a> toegelaten instelling of <a href="#">de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies</a> het <a href="#">geschil binnen vier weken nadat schriftelijke mededeling van dat geschil aan de andere partijen is gedaan, schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voorleggen aan Onze Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet</a>.</li> <li>3. Onze Minister betreft bij de behandeling van een geschil, als bedoeld <a href="#">in het eerste en tweede lid het volkshuisvestingsprogramma van de betrokken gemeente</a>, de financiële mogelijkheden van de betrokken toegelaten instelling en de bij of krachtens deze wet gegeven voorschriften, en stelt het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies binnen twaalf weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil.</li> <li>4. Onze Minister kan de termijn, genoemd in het derde lid, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken</li> </ol>

Realisatie		<p>toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies, telkens verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.</p> <p>5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het eerste, tweede en derde lid.</p>
------------	--	--

- a) Wijzigingen zijn in het blauw weergegeven in de SOLL-kolom.
- b) Deze bepaling is nieuw ten opzichte van het wetsvoorstel dat onderwerp was van de internetconsultatie.
- c) De behandeling van geschillen is overgebracht van artikel 44 Woningwet naar artikel 44bis Woningwet. De hier gepresenteerde artikelen voor de huidige situatie betreffen artikel 44 lid 3 tot en met 6.



**VNG Realisatie**

Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435, 2500 GK Den Haag  
070 373 8008 | realisatie@vng.nl

[vngrealisatie.nl](https://vngrealisatie.nl)