

## **Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)**

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op [www.naarhetiak.nl](http://www.naarhetiak.nl) (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

### 1. Wat is de aanleiding?

Er is een groot woningtekort. Nieuw opgeleverde woningen zijn te vaak niet of moeilijk betaalbaar en sluiten niet aan bij wat mensen nodig hebben. Daarnaast duurt het proces voor de bouw van een woning - van initiatief tot realisatie - gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld slechts twee à drie jaar in beslag neemt. De verdeling tussen gemeenten van sociale huurwoningen en de huisvestingopgave van specifieke aandachtsgroepen is niet altijd evenwichtig. Vooral grote steden hebben een hoger aandeel sociale huurwoningen dan omliggende gemeenten. Tegelijk neemt de wachttijd voor een sociale huurwoning in alle regio's toe.

### 2. Wie zijn betrokken?

De voorgestelde wijzigingen hebben gevolgen voor de drie overheidslagen; gemeenten, provincies en Rijk. Door volkshuisvesting toe te voegen aan de doelen van de Omgevingswet, dienen de overheden in de omgevingsvisie het volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen uiteen te zetten. In samenhang daarmee zal in de Omgevingswet een verplicht volkshuisvestingsprogramma worden voorgeschreven. In dit verplichte volkshuisvestingsprogramma dienen Rijk, provincies en gemeenten op basis van onderzoek naar de actuele woonbehoefte (en de woon- en woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte per aandachtsgroep), hun beleid voor woningbouw en locaties concretiseren. Het Rijk zal bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) instructieregels stellen over onderwerpen die in ieder geval in het verplichte volkshuisvestingsprogramma moeten worden uitgewerkt. Ook provincies, die op grond van de Omgevingswet een coördinerende taak vervullen, beschikken over de mogelijkheid instructieregels te stellen over de inhoud van volkshuisvestingsprogramma's.

Voor de daadwerkelijke realisatie van woningbouw is het belangrijk dat er snel duidelijkheid is van de rechter over besluiten over woningbouw. Dit wetsvoorstel beoogt besluiten over woningbouw aan te wijzen waarvoor versnelde behandeling bij de rechter wenselijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Om die versnelling in te zetten is er voor die besluiten één gang naar de rechter in plaats van twee, doet de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak, wordt het beroep versneld behandeld en moeten de redenen van het beroep binnen de beroepstermijn worden ingediend.

De introductie van het volkshuisvestingsprogramma heeft tot gevolg dat corporaties dienen bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma door middel van lokale prestatieafspraken. Ten behoeve van de lokale wederkerigheid van deze lokale afspraken zullen ter uitwerking van dit wetsvoorstel de taken van de bestaande Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken worden verbreed. Deze verbreding heeft tot doel dat alle partijen, gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, zich kunnen wenden tot een onafhankelijke partij om te oordelen over een geschil dat ontstaat bij het maken én uitvoeren van de prestatieafspraken.

Om meer kanselijkheid te creëren in de huisvesting voor mensen uit aandachtsgroepen wordt voorgesteld de vormgeving van een aantal urgente categorieën landelijk in te kaderen. Van gemeenten wordt verlangd dat zij een verplichte urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen.

### 3. Wat is het probleem?

Het heeft grotendeels ontbroken aan centrale sturing op de woningbouwopgave. De gedachte was dat de markt een oplossing zou bieden voor de woningbehoefte en dat alle gedecentraliseerde keuzes in elke regio zouden leiden tot voldoende woonruimte voor iedereen. Het decentrale stelsel past onvoldoende bij de huidige maatschappelijke opgave op het gebied van de volkshuisvesting. Niet automatisch is gebouwd op basis van de behoefte aan betaalbare en geschikte woningen. Marktpartijen en corporaties die woningen moeten bouwen hebben onvoldoende langjarige duidelijkheid gekregen over wat er van hen verwacht werd en hoe zij daarin ondersteund zouden worden.

Bovendien duurt het proces voor de bouw van een woning - van initiatief tot realisatie - gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld slechts twee à drie jaar in beslag neemt. Vertraging in de bouw van woningen ontstaat in alle fasen van het woningbouwproces. Ook lopen woningbouwprojecten vertraging op vanwege de lange doorlooptijd van bezwaar- en beroepsprocedures. Het ontbreekt daarbij aan evenwicht tussen de belangen van de huidige en toekomstige bewoners. Deze factoren hebben bijgedragen aan het ontstaan van een woningtekort en een forse woningbouwopgave. Er zijn daardoor te veel mensen die wachten op een woning.

Het ontbreekt daarnaast specifiek aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor lage en middeninkomens, en mensen met een specifieke behoefte. De afgelopen jaren is onvoldoende ingezet op een goede spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten binnen een regio. Het gevolg hiervan is dat mensen uit aandachtsgroepen veelal wonen in centrumgemeenten. Bovendien zijn niet altijd de juiste voorzieningen aanwezig in kwetsbare wijken en ontbreekt het nog te vaak aan een goede aansluiting van het fysieke domein op het sociale domein.

#### 4. Wat is het doel?

Problemen op de woningmarkt laten zich niet zonder structureel, gecoördineerd en sturend ingrijpen vanuit alle overheidslagen oplossen. 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.

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.

Dit wetsvoorstel geeft het Rijk de taak én bevoegdheid om kaders te stellen ten aanzien van de volkshuisvesting. Het wetsvoorstel breidt de coördinerende rol uit die provincies vervullen op het terrein van de volkshuisvesting als onderdeel van de fysieke leefomgeving en geeft gemeenten meer instrumenten om op lokaal niveau te sturen op datgene wat lokaal nodig is om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave. Met deze instrumenten hebben overheden de mogelijkheid om regie te voeren op de volkshuisvesting en op basis daarvan krijgen marktpartijen en corporaties meer duidelijkheid en zekerheid over de bouw van nieuwe woningen en de verdeling daarvan.

#### 5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Dit wetsvoorstel voorziet in de wettelijke vertaling van het hernemen van regie op de volkshuisvesting door overheden, en biedt daarmee de bestuurlijke instrumenten die nodig zijn. Hiermee verankert de regering de volkshuisvestelijke taak van alle overheden in regelgeving en wordt het instrumentarium van overheden versterkt om regie te kunnen voeren. Het instrumentarium in dit wetsvoorstel vormt de basis om het woningtekort op te lossen. Ook vormt het de basis om tot een meer evenwichtige woningvoorraad te komen die in het bijzonder

past bij de behoeften van mensen met een middeninkomen of een laag inkomen. De wooncrisis die we nu kennen is de aanleiding om dit instrumentarium nu in het leven te roepen.

#### 6. Wat is het beste instrument?

Voorzien wordt in het wijzigen van een aantal wetten; de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Tevens wordt beoogd om zaken nader uit te werken in het Besluit kwaliteit leefomgeving, de Omgevingsregeling, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en bij ministeriële regeling op grond van de Huisvestingswet.

#### 7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Met de wettelijke instrumenten hebben overheden de mogelijkheid om regie te voeren op de volkshuisvesting en op basis daarvan krijgen marktpartijen en corporaties meer duidelijkheid en zekerheid over de bouw van nieuwe woningen en de verdeling daarvan. Er komt een volkshuisvestingsprogramma met concrete maatregelen over aantallen, locaties en woningtypen. In het Rijksprogramma worden de landelijke doelen voor de woningbouw nader uitgewerkt en doorvertaald naar de provinciale en gemeentelijke programma's; de bouw van 900.000 woningen en 100.000 woningen per jaar voor burgers.

Het wetsvoorstel zorgt ook voor versnelling van beroepsprocedures over besluiten over woningbouw: één gang naar de rechter in plaats van twee, versnelde behandeling en uitspraak binnen zes maanden. Dat zorgt sneller voor duidelijkheid voor zowel omwonenden, toekomstige bewoners, bouwende partijen en gemeenten.

Dit wetsvoorstel creëert meer kansengelijkheid in de huisvesting van mensen die dringend een woning nodig hebben. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen waarbij een aantal verplichte urgentiecategorieën opgenomen worden.

Wanneer een geschil ontstaat bij het maken én het uitvoeren van de lokale prestatieafspraken kunnen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties dit geschil bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening inbrengen. De minister vraagt advies aan een onafhankelijke adviescommissie en doet vervolgens een bindende uitspraak zodat de drie partijen weer verder kunnen met de opgave waar zij lokaal voor staan.