

Sturing richting gemeenten en woningcorporaties

Algemeen

Het uitgangspunt van het huidige woonbeleid is dat dit vooral lokaal vormgegeven wordt.

Nationaal worden de kaders en regels gesteld, maar de concrete invulling is de verantwoordelijkheid van gemeenten.

Als de wens is om meer vanuit het Rijk sturing te geven aan de invulling van de lokale keuzes, zijn hiervoor verschillende wijzigingen in de wettelijke kaders nodig. Insteek daarbij zou dan zijn dat het uitgangspunt van decentrale verantwoordelijkheid voor het woonbeleid niet verandert, maar dat er vanuit het Rijk wel duidelijkere doelen mee worden gegeven waar lokaal aan moet worden voldaan.

Van nationaal doel naar regionale afspraken en lokale verplichtingen

Op twee elkaar overlappende vraagstukken speelt de vraag naar meer sturing vanuit het Rijk: de woningbouwopgave en de opgaven van de betaalbaarheid en de verdeling van de bestaande woningvoorraad. Beide vraagstukken vragen om andersoortige verplichtingen, maar kennen dezelfde noodzaak om nationale doelen te vertalen naar regionale en lokale opgaven.

- Voor de woningbouwopgave moet primair gestuurd worden op gemeenten (en provincies). Zij hebben de verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende geschikte huisvesting op basis van de Woningwet. Deze keuze is destijds gemaakt omdat gemeenten het best zouden kunnen inspelen op lokale behoeften.
- In de aanpak van de woningbouwopgave moeten gemeenten keuzes maken over woningen in alle segmenten, zowel koop als (sociale) huur. Zij behoren hier ook op te sturen en zouden op dit punt dus afgerekend moeten kunnen worden. Voor het realiseren van die doelstelling sociale huur zijn zij daarbij in belangrijke mate aangewezen op de in de gemeenten werkzame woningcorporaties.
- Corporaties hebben naast een rol in de woningbouwopgave, ook een belangrijke rol in de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving. Ook kunnen zij bijdragen aan leefbaarheid en betaalbaarheid. Zij maken over al deze thema's prestatieafspraken met gemeenten.
- De verplichte gemeentelijke woonvisie en daarmee ook de prestatieafspraken met corporaties staan op dit moment niet in relatie tot nationale doelen. Om sturing te geven is het daarom noodzakelijk dat de vertaalslag wordt gemaakt van nationale doelen naar de lokale situatie. Hiervoor kunnen regionale afspraken dienen met lokale overheden, corporaties en eventueel andere partijen. In deze afspraken kan worden vastgelegd welk deel van de nationale opgave in een regio wordt opgepakt, welke gemeente in die regio welk deel voor zijn rekening neemt en vervolgens wat dus in de lokale woonvisie en prestatieafspraken moeten worden verankerd.
- Deze regionale afspraken moeten juridisch afdwingbaar en handhaafbaar gemaakt worden. Dat vereist zowel aanpassingen van de Woningwet als de Huisvestingswet. Ruimtelijke doorzettingsmacht is al geregeld in de Omgevingswet.
- Het regelen van de juridische afdwingbaarheid heeft twee doelen: enerzijds maakt het borging van de afspraken mogelijk, anderzijds is het een stok achter de deur voor partijen om tot afspraken te komen.

Juridische afdwingbaarheid

- De Woningwet heeft een bredere reikwijdte dan enkel corporaties.
- Op basis van de Woningwet kunnen rijksprioriteiten worden vastgesteld. Dit zijn punten waarmee de partijen bij het maken van prestatieafspraken rekening moeten houden. Deze prioriteiten zouden concreter kunnen worden gemaakt of sneller worden geactualiseerd. Om hier doorzettingsmacht op te kunnen toepassen of de afspraken afrekenbaar te maken (door vanuit het Rijk voor te schrijven waar de woonvisie aan moet voldoen). **Aanpassing van de Woningwet is hiervoor noodzakelijk.**
- Bij het invoeren van de Omgevingswet zijn er mogelijkheden om meer te sturen op de fysieke impact van de woningbouwopgave. Zo kan het Rijk *beleidsmatig* lijnen uitzetten: *Novi*. Juridisch *bindend* kan het Rijk in de Amvb's normen vaststellen, bijvoorbeeld omgevingswaarden waaraan gemeenten moeten voldoen en instructieregels die provincies en gemeenten in acht moeten nemen bij het vaststellen van hun verordening of omgevingsplan. In individuele gevallen – een gemeente, een locatie, een project – kan het Rijk zelfs een instructiebesluit nemen.

- Instructieregels en instructiebesluiten kunnen bijv. betrekking hebben op taakstellingen en op bouwlocaties. De nadere invulling daarvan is dan aan de gemeente (of de provincie).
- Rijk en provincie kunnen tot slot met een projectbesluit een grote woningbouwlocatie vaststellen en daarmee zélf het omgevingsplan wijzigen. Gelet op de bestuurlijke verhoudingen en de inhoudelijke complexiteit van zo'n project zal dit niet snel gebeuren.
- De Omgevingswet **gaat primair over gevolgen voor de fysieke leefomgeving**. Gezien deze reikwijdte leent de Omgevingswet leent zich zonder een expliciete basis niet voor het gedetailleerd voorschrijven van bepaalde bouwcontingenten (absolute aantallen of contingent sociale huurwoningen) zonder link met de fysieke leefomgeving.

-