

Consultatie reactie Woonbond Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze geeft de Woonbond graag een consultatie reactie op het Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting. Zie graag onderstaand een artikelsgewijze reactie.

De belangrijkste punten van onze reactie:

- Landelijke regie: de Woonbond is positief over landelijke regie op de bouwopgave, zodat er meer sturing is op de bouw van betaalbare woningen
- Instandhoudingstermijnen sociale huur en middenhuur: de Woonbond pleit voor langere instandhoudingstermijnen van sociale huur en middenhuur
- Borging bouw sociale huur:
 - de Woonbond wil dat gemeenten met weinig sociale huur toegroeien naar 30% sociale huur op hun totale voorraad
 - de Woonbond wil geen verplichtingen voor gemeenten met relatief veel sociale huur om minder sociale huur te bouwen
 - de Woonbond wil borging dat op landelijk niveau het aandeel sociale huur minimaal gelijk blijft en niet afneemt
- Aanpassing ladder voor stedelijke verduurzaming: de Woonbond stelt voor deze versoepeling alleen toe te staan wanneer een project minimaal 2/3^e betaalbare woningen oplevert
- Versteving lokale prestatieafspraken:
 - De huurders moeten op het regio niveau meedoen om uitholling prestatieafspraken te voorkomen
 - Het niet realiseren van de afspraken in nieuwbouw en renovatie moet consequenties krijgen.

:Artikel 4.32 definities betaalbare woningen en woningbouwregio's

Lid A. De Woonbond stelt voor de instandhoudingstermijn te verlengen van 25 jaar naar 50 jaar voor een sociale huurwoning.

Lid B. De Woonbond stelt voor de instandhoudingstermijn te verlengen van 10 jaar naar 50 jaar voor een middenhuurwoning.

De Woonbond stelt voor dat zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen worden verdeeld via het lokale van toepassing zijnde woonruimteverdeelsysteem, zo is op een transparante manier duidelijk hoe lokaal huurwoningen worden verdeeld en worden aangeboden.

Artikel 4.33 gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

Artikel 3. Lid A. De Woonbond heeft eerder in de Nationale Prestatie Afspraken afgesproken dat gemeenten minimaal 30% sociale huur dienen te realiseren op hun totale woningvoorraad, dat is in dit artikel beperkt tot de nieuwbouw ("te realiseren woningen"). De Woonbond beveelt aan de eerder overeengekomen tekst aan te houden om wél de noodzakelijke groei van de sociale sector in gemeenten te bereiken waar nu veel te weinig sociale huurwoningen staan.

Artikel 3. Lid B. In het sluiten van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) tussen Woonbond, Rijk, Corporaties, Gemeenten en Provincies is besloten om gemeentes met relatief veel sociale huur niet te blokkeren in hun bouwambities betreffende het aandeel sociale huurwoningen. Het is

merkwaardig dat dit nu alsnog dreigt te gebeuren. Tegen de NPA in. Een wet die moet zorgen voor meer betaalbare woningen moet lokale ambities voor betaalbare nieuwbouw niet in de weg zitten.

In bijvoorbeeld Amsterdam willen zowel huurders, gemeente als woningcorporaties graag 40% sociale huur bouwen om de extreme wachtlijsten terug te dringen. De Woonbond vindt het onwenselijk dat door dit wetsvoorstel op deze manier lage(re) inkomens uit Amsterdam worden weg gepest.

Hierbij dient ook de samenhang met de Wet Betaalbare Huur vermeld te worden. Door de wijziging van de WOZ cap verliest Amsterdam in de bestaande voorraad mogelijk een fors aanbod aan sociale huurwoningen (met name via particuliere verhuurders). Vervolgens wordt het Amsterdam onmogelijk gemaakt dit verlies te compenseren met nieuwbouw, daar deze regels er nadrukkelijk op sturen minder sociale huur bij te bouwen dan nu de lokale ambities zijn. Dit geldt ook voor andere gemeenten met relatief veel particulier gereguleerd bezit.

Artikel 4. Hier wordt aangegeven dat voorgaande verplichtingen niet van toepassing zijn indien “genoemde percentages te bouwen betaalbare woningen evident niet passend zijn bij de woningmarkt in de woningbouwregio”. Uit de toelichting (pagina 37) ontbreekt hoe dit exact geïnterpreteerd dient te worden, hier wordt alleen geschetst waar aan gedacht kan worden. Wanneer hier geen helderheid over verschaft kan worden, voorziet de Woonbond een situatie waarbij onwelwillende gemeenten zich beroepen op dit artikel teneinde de verplichtingen tot het bouwen van specifiek sociale huurwoningen te ontlopen.

In de toelichting op dit artikel wordt ook gesteld dat “*Daarnaast is het niet mogelijk om in deze instructieregels of instructie naar boven af te wijken*”. Dit suggereert dat het gemeenten dan wel provincies niet is toegestaan om méér dan 2/3^e betaalbaar te bouwen. Dit lijkt aan te sluiten met een recentelijke twist tussen de minister en de provincie Zuid Holland, die een hogere ambitie heeft uitgesproken. Naar oordeel van de Woonbond staat het andere overheidslagen vrij om een hogere ambitie uit te spreken indien dat naar hun oordeel aansluit bij de lokale dan wel regionale woningmarktbehoefte. De instructieregels dienen naar oordeel van de Woonbond een ondergrens te zijn en geen bovengrens. Opnieuw concluderen we dat een wet die nieuwbouw van betaalbare woningen moet aanjagen, lokale hogere ambities op dat gebied niet in de weg moet zitten.

Optelsom regionaal, provinciaal en landelijk volkshuisvestingprogramma

De huidige vormgeving van de wetgeving leidt tot een daling van het aandeel sociale huur op landelijk niveau (Mejudice, 23 maart 2023¹). De Woonbond wil wetsartikelen op latennemen in de gelaagdheid van de programma’s waarbij er wettelijk verankerd moet worden dat het aandeel sociale huur op nationaal niveau groeit maar minimaal gelijk blijft. Wanneer dit niet geborgd kan worden, is er onvoldoende zekerheid dat de extreme wachttijden voor sociale huur gaan afnemen.

Ladder voor stedelijke verduurzaming

Er wordt voorgesteld om de verplichting tot het hanteren voor de ladder voor stedelijke verduurzaming op te heffen voor woningbouwprojecten tot 50 woningen. De vraag is in hoeverre dit tot de bouw van meer betaalbare woningen leidt. Het bouwen van kleinschalige projecten

¹ <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/het-nationale-woningbouwprogramma-leidt-tot-verdere-daling-sociale-huursector>

buiten de stedelijke contouren zijn dikwijls louter zeer lucratief voor de projectontwikkelaars. Bewijs dat hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de bouw van betaalbare woningen ontbreekt. Hierbij bestaat ook het risico dat op initiatief van grondeigenaren gemeenten en provincies vooral druk zullen zijn met deze zachte plannen in plaats van veel concretere plannen ten uitvoer te brengen. De Woonbond is niet enthousiast over deze verruiming voor kleine woningbouwprojecten en stelt voor de eis toe te voegen dat dit alleen kan als een minstens 2/3^e betaalbare woningen betreft. Daarmee wordt voorkomen dat er vrijstelling wordt verleend voor de bouw van 50 dure koopwoningen in het groen.

Verstevinging lokale prestatie afspraken

De Woonbond is positief over de versteving van de lokale prestatie afspraken. De positie van huurdersorganisaties wordt hiermee lokaal versterkt om de overeengekomen afspraken lokaal af te dwingen. Zowel corporaties als gemeenten zullen zich daarmee sterker moeten verantwoorden voor hun geleverde prestaties aan de lokale huurdersorganisaties. We verwachten ook dat de minister de positie van huurders aan de tafels waar afspraken worden gemaakt die aan de basis van de prestatieafspraken staan, zoals het volkshuisvestingsprogramma inclusief de woonzorgvisie, de en de regionale woondeals, wettelijk borgt. Het kan niet zo zijn dat er elders tussen de andere twee partners afspraken zijn gemaakt waar huurders niet aan tafel zitten en bij het sluiten van lokale Prestatie Afspraken huurders voor een voldongen feit worden geplaagd. Zodoende moet wettelijk verankerd worden dat huurders in de regionale overleggen aanwezig kunnen zijn.

Huurders betalen jaarlijks netjes de steeds hogere huur, daar tegenover staat dat het maar afwachten is of de geplande nieuwbouw en de verduurzaming van woningen worden gerealiseerd. In deze dynamiek is de huurder de enige partij waarvan zeker is dat zij levert, namelijk het opbrengen van de huur. Juist daarom is het van belang dat corporaties verantwoording afleggen over wat ze hebben geleverd voor de betaalde huur. Het is van belang dat er transparant wordt gerapporteerd over wat is gerealiseerd. Indien verhuurder de gemaakte afspraken niet heeft geleverd, dienen er consequenties te zijn.

Aanpassing werkgebied woningcorporaties

De Woonbond is positief over de voorgestelde aanpassingen ten aanzien van het werkgebied van de woningcorporaties. Hiermee worden de mogelijkheden vergroot om op regionale schaal samen te werken en de opgaven aan te gaan. De ene woningcorporatie heeft immers meer financiële ruimte dan de ander. Op deze wijze kan de sector als geheel zo efficiënt mogelijk de opgaven het hoofd bieden op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels

Directeur Woonbond