

## Reactie op Besluit en regeling versterking regie volkshuisvesting

Ambtelijke reactie werkgroep Wonen regio Stedendriehoek, 18 april 2024

Hierbij ontvangt u namens de ambtelijke werkgroep wonen van de Regio Stedendriehoek de reactie op [het Besluit en regeling versterking regie volkshuisvesting](#). De Regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer.

Als eerste wordt een aantal algemene uitgangspunten en aandachtspunten benoemd. Daarna wordt per onderdeel een reactie gegeven.

### 1. Algemene uitgangspunten en aandachtspunten

Voorafgaand willen we benadrukken dat we als regionale gemeenten graag aan de slag willen om samen met corporaties, bouwers, provincie en Rijk de woningbouwopgave aan te pakken. De gemeenten in de Stedendriehoek voelen de urgentie om meer (betaalbare) woningen te realiseren en de woningen fair toe te wijzen. Wel willen we op een aantal punten onze zorgen uitspreken.

1. De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en bijbehorende documenten zorgt dat er op 'papier' voldoende sturingsmogelijkheden zijn om voldoende en betaalbaar te bouwen. De Huisvestingswet zorgt voor een gelijke verdeling van de woningen en de Wet maatschappelijke ondersteuning dat ook de zorg geleverd kan worden voor ouderen en aandachtsgroepen. We merken in de praktijk echter dat de financiële haalbaarheid van projecten onder druk staat, de stikstofruimte voor veel vertraging zorgt en dat de netcongestie een steeds groter probleem wordt bij onder andere het tot uitvoering brengen van woningbouwprojecten.
2. De daadwerkelijke realisatie van woningen (op korte termijn) heeft de grootste prioriteit, maar is tegelijkertijd ook de grootste uitdaging. Zo zijn in de woondeal Regio Stedendriehoek afspraken gemaakt over aantallen te realiseren (betaalbare) woningen. Realisatie is echter ook afhankelijk van een aantal randvoorwaarden: het oplossen van het stikstof vraagstuk en de netcongestie zijn twee belangrijke punten. Het niet oplossen hiervan leidt tot vertraging van projecten en dus het niet kunnen voldoen aan de afspraken over productie. Wij zien hier een taak voor het rijk weggelegd.

### 2. Opmerkingen Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting + nota van toelichting (consultatieversie 07032024)

#### Artikel I: Wijziging Besluit kwaliteit leefomgeving

- Artikel 4.33 gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Het programma dient een beschrijving te bevatten over de bestaande voorraad, de verwachte gemeentelijke woonbehoefte, veelal aangetoond door middel van een woningbehoefteonderzoek. Deze woonbehoefte kan in de praktijk anders zijn dan de verplichting om fors in te zetten op betaalbaarheid. Indien de behoefte afwijkt van de verplichte toevoegingen in het betaalbare segment, kunnen gemeenten niet hun eigen beleidskeuzes maken en dus bouwen voor de aangetoonde behoefte.
- Artikel 4.33 gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Naast de actuele en toekomstige woonbehoefte inclusief de aandachtsgroepen dient beleid opgenomen te worden hoe de woonopgave verwezenlijkt gaat worden door te beschrijven: welke plannen in voorbereiding zijn, inclusief locaties, een beschrijving van nieuwe voornemens voor het realiseren van woningen, een opgave van het totale aantal te realiseren woningen, waaronder in ieder geval het aantal betaalbare woningen en het aantal



woningen dat geschikt is voor bewoning door ouderen en een beschrijving van maatregelen waarmee op korte termijn in de woonbehoefte kan worden voorzien. Het beschrijven van nieuwe voornemens van het realiseren van woningen kan speculatie in de hand werken wat vertragend kan werken. De beschrijving van maatregelen waarmee op korte termijn in de woonbehoefte kan worden voorzien zet alleen kracht bij indien gemeenten er van uit kunnen gaan dat de randvoorwaarden die nodig zijn om tot ontwikkeling te komen ook voorwaardelijk zijn. Voorbeelden hierbij zijn de locaties waarbij stikstof speelt, maar lijkt de netcongestie de komende tien jaren het grootste probleem te worden. Door dit probleem staan veel projecten 'on hold', verschuiven jaren in tijd en staan er zelfs nieuwbouwwoningen leeg doordat zij niet aangesloten kunnen worden op het net.

- Nota van toelichting paragraaf 3.7: De laatste zin luidt: "Daarnaast is het niet mogelijk om in deze instructieregels of instructie naar boven af te wijken." Hoe moeten we dit lezen? In onze regio willen we voor de koopsector ook een segment ruim onder de betaalbaarheidsgrens van 390.000 kunnen benoemen. Blijft dit wel mogelijk ?

#### **ARTIKEL II Wijziging Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**

- Artikel 35: Het werkzaam zijn van corporaties in verschillende gemeenten en zelfs provincies kan positieve gevolgen hebben, maar ook nadelige. Het is voor gemeenten lastig te beoordelen hoe groot de bijdrage in het volkshuisvestingsprogramma kan zijn als de corporaties zo'n enorm werkgebied krijgen.

#### **ARTIKEL III Wijziging Omgevingsbesluiten ARTIKEL IV, V EN VI**

Geen opmerkingen

### **3. OPMERKINGEN Conceptregeling versterking regie volkshuisvesting + toelichting (consultatieversie 07032024)**

#### **Artikel 11 Omgevingsregeling**

- Artikel 8.2.a onder d: Wij vragen ons af wat de achterliggende gedachte van dit artikel is? Is het juist de bedoeling om meer urgenties toe te wijzen? Ons inziens zou de definitie concreter kunnen en zou een voorwaarde voor een termijn van ingezetene en bijvoorbeeld dakloosheid moeten gelden alvorens personen als dakloze en daarmee urgent woningzoekenden in de woningregio moet worden aangemerkt.

#### **Artikel 12 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015**

- Artikel 2: Het ligt voor de hand om vanwege de bovenregionale plaatsingen bij de uitstroom uit voorzieningen voor Beschermd Wonen niet uit te gaan van maatschappelijke binding, maar van het woonplaatsbeginsel. Het woonplaatsbeginsel uit het Wetsvoorstel woonplaatsbeginsel zou hiertoe moeten worden uitgebreid van de verantwoordelijkheid over de zorg naar ook verantwoordelijkheid over de huisvesting. De uitstroom naar huisvesting vindt dan plaats in de regio van de gemeente die verantwoordelijk is voor de inkoop van de zorg. Er wordt zodoende voorkomen dat het moeten uitstromen bij de instelling een prikkel is om geen instelling binnen de gemeente/regio te realiseren.
- Artikel 3: voorkomen dat via omwegen een beroep gedaan kan worden op de urgentieregeling. De aanvrager heeft moeten voorkomen (geen eigen schuld) dat die persoon een urgentie nodig heeft. Zie ook onze opmerkingen bij artikel 8.2.a onder d Omgevingsregeling.
- Artikel 4: Dit artikel zo vervangen dat er een minimale reistijd is van een half uur. Nu is opgenomen dat de afstand ten minste 5 kilometer dient te bedragen of een gemiddelde reistijd van een half uur. Een afstand van 5 kilometer is in ons inziens goed te overbruggen.