

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Postbus 20011  
2500EA Den Haag

Datum : 18 april 2024  
Zaaknummer : 4165972  
Contactpersoon : Bram van Oudheusden  
Telefoonnummer : 06 31102266

Onderwerp: Zienswijze Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting

Geachte lezer,

Op 7 maart 2024 is de consultatie voor het Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting geopend (hierna 'Besluit'). Door middel van deze brief reageert de gemeente Arnhem op de consultatie. In deze brief wordt een bezwaar op het Besluit geuit.

### **Aanleiding**

De Wet versterking regie volkshuisvesting heeft als doel om overheden – op verschillende niveaus – te helpen om meer regie te pakken op de volkshuisvesting. Als gemeente onderschrijven we de uitgangspunten van de wet. We denken dat de wet broodnodig is om te komen tot een evenwichtigere woningvoorraad en dat de wet zal helpen om de huisvestingskansen van mensen met lagere en middeninkomens te vergroten. We waarderen daarbij in het bijzonder dat de wet ten goede zal komen aan de uitgangspositie op de woningmarkt van personen behorende tot aandachtsgroepen.

Toch willen we in deze brief een kritische noot plaatsen bij een belangrijk aspect uit het nu voorliggende Besluit, te weten de specifieke eisen die worden gesteld aan de samenstelling van de totaalaantallen van te realiseren woningen.

In het Besluit en in de toelichting wordt aangegeven dat ten minste twee derde van alle te realiseren woningen binnen regio's moet bestaan uit 'betaalbare woningen'. In artikel 4.33, derde lid, wordt dit verder uitgewerkt. In dit artikel is opgenomen dat (enkel) gemeenten die minder sociale huur hebben dan het Nederlands gemiddelde verplicht zijn om ten minste 30% sociale huur te realiseren van het totaal van alle te bouwen woningen. Voor gemeenten die daarentegen al meer sociale huurwoningen hebben dan dit gemiddelde, geldt deze eis niet. Voor deze gemeenten geldt dat de woningbouwprogrammering voor ten minste 40% dient te bestaan uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen.

Als gemeente die valt binnen de tweede categorie, maken wij ons zorgen over dit artikel.



Door de manier waarop het Besluit nu is vormgegeven zal het aandeel sociale huurwoningen in Nederland de komende jaren verder dalen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat gemeenten met meer sociale huur dan gemiddeld in de toekomst nog maar een beperkt aantal sociale huurwoningen zullen óf kunnen opnemen. Omdat het gelet op haalbaarheid van plannen niet realistisch is te verwachten dat méér dan tweederde van woningbouwprogramma's zal bestaan uit betaalbare woningen, vrezen we dat gemeenten zullen worden gestraft als zij hogere ambities voor sociale huur hebben dan 27%<sup>1</sup>. De vrij stevige [brief](#) van de minister aan de Provincie Zuid-Holland heeft ons gesterkt in ons vermoeden dat er in de toekomst weinig flexibiliteit op dit punt zal zijn.

Wij hopen dat u wijzigingen zult aanbrengen in het voorliggende Besluit en meer context zult bieden in de Nota van toelichtingen om deze zorgen weg te nemen.

### **Goede volkshuisvesting en sociale huur**

In deze brief zullen we hieronder kort ingaan op ons pleidooi om het voorliggende Besluit anders in te steken. We zullen daarvoor allereerst uitleggen waarom wij verwachten dat het aandeel sociale huur in Nederland de komende jaren zal dalen. Daarna beschrijven we waarom het óók voor steden als Arnhem belangrijk is dat er de komende jaren nog veel sociale huurwoningen bijkomen en het aandeel sociale huur niet daalt.

Voordat we ingaan op deze argumenten, willen we graag de waarde benadrukken van een brede sociale huursector die toegankelijk is voor mensen met zowel lagere als middeninkomens. De afgelopen decennia is door opeenvolgende wetgeving de doelgroep voor sociale huurwoningen steeds kleiner geworden. Sociale huurwoningen zijn steeds vaker exclusief voorbehouden voor mensen met de laagste inkomens, terwijl deze vroeger ook bereikbaar waren voor mensen met middeninkomens. Wijken waren daardoor gemengder, wat de veerkracht van wijken ten goede kwam, en de huisvestingskansen van mensen met lagere middeninkomens waren groter. Vanuit de Kamer en uw ministerie zijn de afgelopen jaren regels hersteld om sociale huurwoningen weer bereikbaar te maken voor mensen met middeninkomens. Dat juichen wij van harte toe. Hierbij hoort echter ook beleid dat inzet op een verhoging van het aandeel sociale huurwoningen in ons land. Dat is eveneens belangrijk omdat sociale huurwoningen vaak worden gerealiseerd door woningcorporaties en omdat die partijen, net als gemeenten, op de lange termijn betrokken zijn bij inwoners en wijken.

Te vaak ligt er nog een vooroordeel klaar over sociale huurwoningen. Wij zien het als een ultieme uitkomst in de stad; het biedt betaalbare woonruimte aan een breed scala van Arnhemmers, waaronder jonge starters, senioren, en mensen die door uiteenlopende omstandigheden een steuntje in de rug

---

<sup>1</sup> Aangezien gemeenten met bovengemiddelde sociale huur in de stad worden verplicht om 40% betaalbare koop of middenhuur te realiseren én er ook een eis geldt dat in totaal ten minste 67% betaalbaar moet zijn, kan er de facto niet worden ingezet op meer dan 27% sociale huur.



nodig hebben. Tegelijkertijd verlicht het de druk op de private woonsector waardoor onze leraren, zorgmedewerkers en politiemensen makkelijker kunnen blijven wonen in onze stad.

De Wet en het Besluit die nu voorliggen zullen op termijn het aandeel sociale huurwoningen in Nederland verkleinen. Dat zit als volgt:

Doordat enkel regels worden gesteld voor gemeenten met minder sociale huur dan gemiddeld, zullen de overige gemeenten logischerwijs minder inzetten op de realisatie van sociale huurwoningen. Dit zal onvoldoende kunnen worden gecompenseerd door gemeenten waarvoor wél een minimumeis geldt. Omdat in deze gemeenten slechts 30% van *nieuwbouw*plannen hoeft te bestaan uit sociale huur, zal het totaalaandeel sociale huur in de gehele woningvoorraad niet of beperkt groeien. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met planuitval en verkoop van bestaande sociale huurwoningen.

In Arnhem hebben we onszelf als ambitie gesteld dat het huidige percentage sociale huurwoningen in de stad niet verder mag dalen. Dat percentage is nu zo'n 35%. Wij vrezen dat de voorliggende wet en het Besluit deze ambitie in de weg kan zitten. Er zijn echter goede redenen waarom we als Arnhem deze ambitie hebben. Allereerst hebben ook wij in onze stad te maken met lange wachttijden en veel druk op de sociale huursector. Zoals eerder in deze brief beschreven onderschrijven wij de waarde van een brede sociale huursector. Naast deze algemene reden geldt dat de Arnhemse sociale huursector op twee punten een mismatch kent: (1) bestaande sociale huurwoningen sluiten qua grootte niet meer goed aan bij de grote groep woningzoekenden die bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens en (2) sociale huurwoningen zijn vaak geconcentreerd in dezelfde wijken. Om deze mismatch op te lossen en de tweedeling in de stad te verkleinen dient er de komende jaren éxtra te worden bijgebouwd in wijken waar nu nog weinig sociale huurwoningen staan en om ervoor te zorgen dat meer woningen passend zijn bij de huishoudensgrootte.

### **Lokale en regionale situatie leidend**

Wij pleiten ervoor dat voor alle gemeenten in Nederland een minimumeis voor sociale huurwoningen geldt en dat gemeenten verder zelf bepalen hoe zij omgaan met de verhoudingen binnen de betaalbare segmenten. Hiermee sluiten we aan bij het [signaal](#) dat ook de VNG heeft afgegeven.

Op zijn minst zou het goed zijn om de huidige Woondeals die zijn gesloten een positie en rol te geven in de vertaalslag naar een volkshuisvestingsprogramma. Deze regionale Woondeals zijn immers tot stands gekomen op basis van woonbehoeftenonderzoeken. Dit geeft op provinciaal en gemeentelijk niveau de beleidsruimte om af te wijken van de percentages voor het middensegment en sociale huur, mits dit onderbouwd kan worden op woonbehoeftenonderzoeken en onderzoeken naar de leefbaarheid en sociale structuren in gemeenten.



Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting kan ervoor zorgen dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. De wet is dan ook een belangrijke stap om wettelijk te verankeren wat op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Omdat het onzes inziens bij goede volkshuisvesting passend is dat het aandeel sociale huurwoningen niet afneemt, hopen we dat u het voorliggende Besluit en de Nota van Toelichtingen hierop zult aanpassen.

Hoogachtend,  
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
namens het college,

Maarten Lenis  
Afdelingshoofd RJZ en Wonen