

## INSPRAAKREACTIE Internetconsultatie **Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting**

ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
datum: 18 april 2024

---

IVBN reageert hierbij op het ontwerpbesluit en de conceptregeling Versterking regie volkshuisvesting. Als eerste zet IVBN een aantal algemene aandachtspunten op een rij, waarna per onderdeel/ artikel nog enkele nadere opmerkingen worden gemaakt.

### **Algemene aandachtspunten**

- IVBN is positief over versterking van de regie op de woningbouwopgave met inzet van bestuurlijk instrumentarium. Naast dit bestuurlijk instrumentarium is ook stimulering van de woningbouwopgave nodig door structurele financiële middelen beschikbaar te stellen en een aantal niet-financiële randvoorwaarden in te vullen, zoals ook in de *Uitvoeringsagenda Wonen*<sup>1</sup> benoemd.
- IVBN onderschrijft de woningbouwopgave voor voldoende betaalbare woningen, maar benadrukt dat de focus op een (te) groot aandeel 'betaalbaar' de business case verder onder druk zet en daarmee de (financiële) haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen.
- IVBN steunt de inzet op het versnellen van processen en procedures woningbouw. Institutionele investeerders vervullen door hun vroegtijdige commitment aan projecten een belangrijke vliegwielfunctie in de woningbouw. Gerichte stimulering van projecten - zoals met de Startbouwimpuls - kan zorgen voor verdere versnelling van de woningbouw.

### **Opmerkingen ontwerpbesluit en conceptregeling:**

- In [artikel 4.32](#) (definities betaalbare woningen en woningbouwregio's) wordt een instandhoudingstermijn van ten minste vijftwintig jaar voorgesteld voor een sociale huurwoning en een instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar voor een middenhuurwoning. Een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor een middenhuurwoning is reëel, maar een instandhoudingstermijn van 25 jaar voor een sociale huurwoning is te lang. Een instandhoudingstermijn van 20 jaar sluit beter aan bij de praktijk en voorziet in de nodige zekerheid.
- In [artikel 4.33](#) (gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) is bepaald dat in ieder geval twee derde van het totale aantal te realiseren woningen uit betaalbare woningen dient te bestaan. De eis twee derde betaalbaar raakt de business case en zonder structurele financiële middelen is dit niet mogelijk. Daarbij is de woningmarkt onderhevig aan verandering en dit percentage vraagt dan ook om flexibiliteit in de praktijk.
- In [paragraaf 3](#) (Specifieke voorwaarden urgente categorieën woningzoekenden) wordt aangegeven dat de gemeenteraad kan bepalen hoe wordt aangetoond dat een woningzoekende in aanmerking komt voor indeling in een urgentie categorie. Wij spreken de zorg uit dat de gemeenteraad daardoor ook criteria kan opnemen in de huisvestingsverordening waar institutionele investeerders niet aan kunnen voldoen, zodat zij niet meer in aanmerking komen voor projecten waar ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd. En dat tornt aan de slagkracht van institutionele investeerders bij de woningbouwopgave.

### **Tot slot**

Met het verstevigen van de lokale prestatieafspraken wordt de ruimte voor woningcorporaties goed gewaarborgd. Wij benadrukken dat ook institutionele investeerders een belangrijke bijdrage kunnen

---

<sup>1</sup> De Uitvoeringsagenda Wonen is ondertekend op 29 februari 2024 door NEPROM, NVM, AEDES, WOONBOND, IPO, VNG, Vastgoed Belang, Woningbouwers NL, Vereniging Eigen Huis, G40, Bouwend Nederland en IVBN.

leveren aan voldoende betaalbare woningen, landelijk, regionaal én lokaal. Hiervoor is het nodig dat er een *level playing field* blijft bestaan. Het afschaffen van de marktoets en de nadruk op de positie van woningcorporaties in de Wet regie mogen niet tot gevolg hebben dat het *level playing field* wordt verstoord.