



Consultatiereactie Aedes bij Besluit en Regeling versterking regie op de volkshuisvesting

Met de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) committeerde het kabinet, gemeenten, huurders en woningcorporaties zich aan het doel om tot 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 huurwoningen voor middeninkomens te realiseren. Corporaties zijn al hard aan de slag om een bijdrage te leveren aan de nieuwbouwpoging. Wij zien daarbij dat de nationale ambities worden gedeeld maar dat het een worsteling is om te komen tot voldoende harde locaties voor corporaties om sociale -en middenhuurwoningen te realiseren.

Er is dan ook meer nodig dan bestuurlijke afspraken om van gezamenlijke ambitie naar realisatie te komen en onze doelstellingen binnen bereik te houden. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat de markt niet automatisch voorziet in voldoende en betaalbare nieuwbouwwoningen. Corporaties zijn afhankelijk van stroperige procedures en de beschikbaarheid van concrete locaties tegen een passende betaalbare grondprijs. Zonder sturing en regie vanuit overheden raakt het NPA-doel ver buiten bereik. Het voorstel voor de Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting legt een formele basis voor overheden om te doen wat nodig is in de volkshuisvesting, ambities afdwingbaar te maken en betaalbaarheid te waarborgen.

Deze wet voorziet dus in een belangrijke leemte in het volkshuisvestelijke stelsel en legt de verantwoordelijkheden daar waar ze horen wanneer algemene belangen onvoldoende worden geborgd. Woningzoekenden in algemene zin en mensen die niet in staat zijn om via de markt in een betaalbaar huis te voorzien, worden met dit wetsvoorstel ondersteund. Nationale regie is noodzakelijk naast lokale prestatieafspraken. Een rechtvaardige afweging van volkshuisvestelijke belangen wordt hiermee afgedwongen voor alle betrokken partijen. Aedes is daarom groot voorstander van de algemene principes onder dit wetsvoorstel en roept partijen op om deze wet zo snel mogelijk in behandeling te nemen zodat deze in werking kan treden.

Wel zien we enkele essentiële punten in het bijbehorende besluit en regeling die aanscherping behoeven. Met deze aanscherpingen zou de Wet versterking regie op de volkshuisvesting een nog krachtiger fundament vormen onder de realisatie van onze gezamenlijke ambities. In het vervolg van deze reactie gaan we hier nader op in.

1. Aandacht nodig voor voldoende realisatie sociale huur in centrumgemeenten

In het Besluit kwaliteit leefomgeving worden instructieregels gegeven dat in het volkshuisvestingsprogramma van Rijk en provincie maatregelen worden opgenomen die gericht zijn om het realiseren van 2/3 betaalbare nieuwbouw op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. In het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma wordt dit geconcretiseerd: gemeenten met meer sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld (27%) moeten van hun nieuwbouwpoging 40% voor middeninkomens realiseren. Gemeenten met minder sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld (27%) moeten van hun nieuwbouwpoging 37% voor middeninkomens realiseren én 30% voor sociale huur. Op deze wijze wordt beoogd de betaalbaarheidsopgave over de regio te spreiden.

Voor gemeenten met meer dan het landelijk gemiddelde sociale huur (vaak centrumgemeenten) in de voorraad geldt dus geen minimumpercentage nieuwbouw voor sociale huurwoningen. Regionaal moet het wel optellen naar 2/3 betaalbaar en moet de provinciale opgave voor sociale huur worden



gerealiseerd. Het is de vraag of dit voldoende borging biedt dat de afgesproken 250.000 sociale huurwoningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Harde sturing ziet slechts toe op gemeente met minder sociale huur. De gemeenten met minder sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld zijn goed voor 40% van de woningvoorraad. Zouden zij een proportioneel aandeel in de nieuwbouwpoging dragen en hiervan 30% sociaal bouwen, dan resulteert dit slechts in de bouw van 110.000 sociale huurwoningen. Aedes onderschrijft dat deze sturing voor de nieuwbouw van voldoende sociale huurwoningen in deze gemeenten nodig is. Voor de bouw van de resterende 140.000 sociale huurwoningen zijn corporaties afhankelijk van andere gemeenten. In deze gemeenten moet eigenlijk minimaal 27% van de nieuwbouw sociaal zijn om tot 140.000 sociale huurwoningen te komen. Het ontbreken van deze ondergrens mag er niet toe leiden dat deze 140.000 woningen niet worden gerealiseerd. De regierol van de Minister die voortvloeit uit deze wet moet zich hierop richten. Immers, uit meest recente Woningmarktverkenning 2023-2028 van ABF in opdracht van het Ministerie van BZK blijkt dat het benodigde aantal sociale huur in de nieuwbouw 30% is.

Aedes pleit ervoor om uitvoering te geven aan de NPA en het toewerken naar 30% sociale huur in voorraad van elke gemeente in de wet te verankeren. In de nieuwbouwprogrammering moet worden gewerkt met jaarschrijven (van bijvoorbeeld 2 jaar), zodat sociale huurwoningen niet naar achteren worden geschoven in de planning.

2. Evenwichtige verdeling van wettelijke urgenten wordt nog niet bereikt

In de regeling versterking regie volkshuisvesting zijn nadere voorwaarden uitgewerkt waarmee bepaald wordt of een woningzoekende in een wettelijke urgentie categorie valt. Daarbij is ook uitgewerkt hoe er wordt gezorgd voor een evenwichtige verdeling van de wettelijke urgentie categorieën.

2.1. Duidelijkheid creëren over urgentiestatus

Het gebruik van urgentiestatus is verleidelijk maar brengt ook een risico met zich mee; wanneer elke woningzoekende urgent is, is niemand meer urgent. Het is belangrijk dat regulier woningzoekenden door hun plek op de wachtlijst óók aan een woning kunnen komen. In de regeling onder 2.5 wordt vermeld dat indeling in een urgentie categorie in beginsel voor onbepaalde tijd geldt. Op dit moment geldt een urgentiestatus voor bepaalde tijd, bijvoorbeeld 6 maanden. Aedes pleit ervoor om dit in stand te houden: een woningzoekende die urgent is, moet binnen bepaalde tijd een passende woning kunnen vinden. Dat is zowel in het belang van de woningzoekende als van de corporatie en gemeente.

Daarbij hanteren veel corporaties en gemeenten op dit moment nu al het beleid dat de urgent niet (of één keer) een passende woning mag weigeren. Deze maatregel komt voort uit jarenlange ervaring met het toewijzen van woningen aan urgenten. In Artikel 9 lid e van de regeling wordt genoemd dat "het college een indeling in een urgentie categorie uitsluitend kan intrekken indien de woningzoekende een of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd".

Deze formulering laat te veel ruimte door te stellen dat het college de urgentiestatus kan intrekken als een of meerdere malen een passende woning wordt geweigerd. Dit leidt tot verschillen tussen gemeenten en veel extra werk met meer bezichtigingen en meer tijdsbesteding aan bemiddeling en meer leegstand. Aedes stelt voor duidelijkheid te creëren door de urgentiestatus voor 6 maanden te



verlenen met daarbij de optie om één keer een aangeboden woning te weigeren.

2.2. Passende stok achter de deur nodig om tot evenwichtige verdeling te komen

In de regeling staat vermeld dat gemeenten straks binnen 2 jaar na invoering van het wetsvoorstel tot afspraken voor een evenredige verdeling van wettelijke urgenten moeten komen. Lukt dat niet, dan zal de norm van 15% per gemeente gaan gelden. Of een ander afgesproken percentage op basis van de analyse van de woningmarktregio, zoals vermeld is onder 2.6.1 in de regeling. Het is maar de vraag of de norm van 15% toewijzing aan de aangewezen vrijkomende woonruimte per gemeente een voldoende prikkel is om tot afspraken te komen. Centrumgemeenten zitten immers (fors) boven dit percentage en zelfs landelijke gebieden zaten in 2020 al op of boven de 15%.

We vragen daarom aandacht voor een goede en juiste prikkel zodat gemeenten wél in de regio tot afspraken voor verdeling urgenten komen en de urgenten eerlijker verdelen, een ondergrens van 20% lijkt hiermee logischer.

2.3. Zorg voor een eenduidige toepassing van specifieke voorwaarden urgentie categorieën in elke gemeente

Met de komst van de wettelijke urgentiestatus en definiëring van verschillende categorieën wordt het urgentiebeleid landelijk geharmoniseerd. Om tot een evenwichtige verdeling van urgenten te bewerkstelligen, is het tevens belangrijk de uitvoering van het beleid te harmoniseren. De beoordeling en toekenning van urgentiestatus kan nu nog steeds verschillend worden uitgevoerd waarmee gemeenten alsnog kunnen sturen op het aantrekken of juist afhouden van bepaalde urgentie categorieën. Doordat gemeenten deze beleidsvrijheid houden, komt er geen evenwichtige spreiding tussen de verschillende type wettelijk urgenten. Het is Aedes dan ook onduidelijk wie hier toezicht op houdt. Het kan namelijk leiden tot wachtlijsten voor deze type wettelijk urgenten, dat is onwenselijk en ondermijnt de effectiviteit van het voorstel.

2.4. Voorgestelde definitie sociale huur verhoogt risico tot verdere concentratie primaire doelgroep en urgenten

In het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt een definitie voor sociale huur uitgewerkt. Sociale huurwoningen van niet-corporaties worden gedefinieerd als woningen met een startprijs onder de liberalisatiegrens, verhuurd binnen DAEB-inkomensgrenzen en met een instandhoudingsverplichting van 25 jaar voor nieuwbouw. Daarnaast worden DAEB-woningen van woningcorporaties erkend als sociale huur, wat past bij de waarborgen van de Woningwet. Aedes onderschrijft de inzet om te komen tot een duidelijke en handhaafbare wettelijke definitie van sociale huur. We zijn positief over de definitie, maar zien ook een punt om het krachtiger te maken.

De laatste jaren werd zichtbaar dat een onevenredig deel van de opgave voor de primaire doelgroep en urgenten bij de sociale huurvoorraad van corporaties terecht kwam. Particuliere sociale verhuurders stelden minimale (hogere) inkomenseisen waardoor ze slechts de secundaire doelgroep huisvestten. Daarbij kwamen misstanden aan het licht waarbij particuliere 'sociale' huurwoningen in weerwil met gemaakte afspraken snel werden geliberaliseerd, uitgepand en/of waarbij buitensporig hoge servicekosten werden gevraagd. We zien dat de voorgestelde definitie sociale huur alleen de bovenkant van het sociale huursegment dichtzet. Het blijft voor particuliere sociale verhuurders mogelijk om de



sociale huurwoning te verhuren tegen de liberalisatiegrens en alleen voor de bovenkant van de secundaire doelgroep.

Woningcorporaties moeten hun woningen passend toewijzen. Zij bieden de primaire doelgroep afhankelijk van de huishoudsamenstelling een woning van € 650 of € 697 (lage of hoge aftoppingsgrens) en de secundaire doelgroep een woning van maximaal € 880. De meest 'kwetsbare huishoudens' – waaronder veel urgenten – behoren tot de primaire doelgroep. In de lokale prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de omvang van beide doelgroepen; dit loopt van 90-10% tot 70-30% en de toewijzing van woningen wordt vastgesteld in de woonruimteverdeling. Doordat woningcorporaties hun woningen passend toewijzen in deze woonruimteverdeling, wordt tussen de 70-90% verhuurd voor een huurprijs ter hoogte van de aftoppingsgrens en niet ter hoogte van de liberalisatiegrens (zoals nu in de definitie sociale huur staat). Als hiermee in de definitie sociale huur geen rekening wordt gehouden, dan blijft het voor particuliere sociale verhuurders mogelijk om de sociale huurwoning te verhuren tegen de liberalisatiegrens en alleen voor de bovenkant van de secundaire doelgroep.

De druk om de primaire doelgroep – en daarmee de meest 'kwetsbare' huishoudens en urgenten – te huisvesten komt daarmee onevenredig bij woningcorporaties te liggen. Hiermee neemt ook de druk op kwetsbare wijken toe aangezien corporaties onvoldoende mogelijkheid hebben om kwetsbare huurders te spreiden over de totale sociale huurvoorraad.

Na invoering van de Wet hebben gemeenten wel de keuze om in de huisvestingsverordening op te nemen dat de urgenten ook gehuisvest kunnen worden in de particuliere bestaande sociale voorraad. Aedes onderschrijft dat niet alle particuliere sociale voorraad geschikt is voor het huisvesten van alle wettelijke urgentiecategorieën. Als de gemeenten besluiten het huisvesten van urgenten op te nemen in de huisvestingsverordening, dan wordt de wél passende particuliere bestaande sociale voorraad gebruikt en komt de druk hiervoor niet alleen bij corporaties te liggen. Aedes juicht het toe als gemeenten ervoor kiezen deze passende particuliere sociale voorraad te gebruiken om urgenten te spreiden. Pas dan is het ook logisch om deze woningen mee te tellen als sociale huur.

Daarbij stellen we ook voor dat er in de nieuwbouw van particuliere sociale huurwoningen duidelijkheid aan de voorkant ontstaat. Ze worden verplicht onder de huisvestingsverordening geplaatst en krijgen bij de vergunning dezelfde voorwaarden als corporaties op het gebied van passend toewijzen en de huisvesting van urgenten. Om tot een werkbaar en handhaafbaar systeem te komen, worden hierbij de woonruimteverdeelsystemen ingezet die corporaties gebruiken voor de toewijzing van huurwoningen. Daarmee wordt ook geborgd dat de toewijzing van alle sociale huurwoningen op een eerlijke manier plaatsvindt en de wachtlijsten worden gerespecteerd.

Door de passende particuliere sociale voorraad (keuze van gemeenten) én alle particuliere sociale nieuwbouw (verplichting) in te zetten voor het huisvesten van de primaire doelgroep en urgenten komt de druk hiervoor niet alleen bij corporaties te liggen. Op deze wijze ontstaat wél een evenwichtige verdeling van urgenten wat dit wetsvoorstel beoogt.

3. Versnelling procedures wezenlijk onderdeel instrumentarium regiewet



Het versterken van de regie op volkshuisvesting vraagt om een samenhangende aanpak. Met aan de voorkant een nieuw volkshuisvestelijk stelsel met duidelijke (betaalbaarheids)doelstellingen, afgebakende definities en een doorzettingsmacht van het overheidsinstrumentarium. De afstemming van de getrapte volkshuisvestingsprogramma's en de sturingsmogelijkheden van het Rijk en provincies zijn hierbij essentieel voor een betaalbare programmering. Het draait echter ook om de uitvoering om de doelen in het volkshuisvestingsprogramma te halen. Veel nieuwbouwprojecten stuiten op NIMBY-gedrag van omwonenden, resulterend in lange wachttijden voor de beroepsprocedures bij rechtbanken en hoger beroepsprocedures bij de Raad van State. Het belang van de woningzoekenden moet beter in balans worden gebracht met het belang van omwonenden. Het versnellen van beroepsprocedures is daarom een wezenlijk onderdeel en één van de pijlers onder het versterken van de regie op de volkshuisvesting. Het voorziet bij uitstek in een extra perspectief om de regie op de volkshuisvestelijke opgave te versterken. Aedes vindt daarom dat het wetsvoorstel in de huidige vorm, als één voorstel, moet worden behandeld in de Kamers.

4. Versterking wederkerigheid lokale prestatieafspraken en verruiming werkgebied

De prestatieafspraken die woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar maken leggen een gezamenlijke basis voor de opgave van de komende periode. Deze afspraken kunnen echter niet vrijblijvend zijn. Van alle partijen mag verwacht worden dat zij zich maximaal inspanning leveren om uitvoering te geven aan deze afspraken. Het ontbreekt momenteel echter aan een stok achter de deur om deze afspraken afdwingbaar te maken. De uitbreiding van het mandaat van Adviescommissie geschilbeslechting waarmee zij zich ook kunnen uitspreken over de nakoming van afspraken voorziet hierin. Daarmee wordt de vrijblijvendheid uit afspraken gehaald, het versterkt de wederkerigheid in de lokale prestatieafspraken en dwingt om de volkshuisvestelijke doelen gezamenlijk concreter te krijgen. Daarbij kunnen we ons erin vinden om woningbouwprojecten met twaalf of meer woningen in een aaneengesloten gebied aan te merken als 'zwaarwegend maatschappelijk belang' om daarmee in aanmerking te komen voor versnelde beroepsprocedures, zoals genoemd in het Omgevingsbesluit. Hiermee wordt een balans gevonden tussen de significante bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort en de werkdruk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het aanpassen van het werkgebied van corporaties van de woningmarktgrens naar de provinciale grens vergroot de kans een corporatie een deel van de opgave kan oppakken waar dat nu nog een andere woningmarktregio betreft. Dit bevordert de onderlinge solidariteit en samenwerking. Onnodige bureaucratische hordes als een woningmarktgrens zijn niet passend in tijden van een wooncrisis. Hierbij schaadt het verruimen van het werkgebied van corporaties van woningmarktgrens naar provinciale grens de lokale binding van de corporaties niet. De prestatieafspraken waarborgen de lokale verankering. Daarnaast blijft de lokale binding van corporaties nog steeds geborgd in de Woningwet (artikel 42): corporaties zetten hun middelen eerst in voor de opgaven in de gemeente waarin zij reeds actief zijn.

Meer informatie

Niels van der Poel

Belangenbehartiger

n.vanderpoel@aedes.nl - 06 35 11 23 38

Job Borggreve

Belangenbehartiger

j.borggreve@aedes.nl - 06 51 39 35 79