

Retouradres: Termini 179, 1025 XM Amsterdam


Datum 18 april 2024  
Onderwerp Consultatiereactie Metropoolregio Amsterdam (MRA) Besluit en Regeling Wetsvoorstel versterking Regie Volkshuisvesting

Geachte Minister De Jonge,

Voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het snel bouwen van voldoende betaalbare woningen van cruciaal belang. Om dit te doen zijn heldere kaders nodig waarmee we in gezamenlijkheid met Rijk, provincies en gemeenten regie kunnen pakken en een eenduidige koers uitzetten. De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting zorgt voor de verankering van waar we al enkele jaren gezamenlijk mee bezig zijn en zorgt voor lange termijn borging van de afspraken die we hebben gemaakt. Dit lange termijnbeleid is noodzakelijk. Want alleen door zekerheid kan de woningbouw op termijn weer naar een hoog niveau. Een aantal punten uit het besluit en de regeling de nu voorliggen is echter niet volledig consistent met de koers die we gezamenlijk in de Woondeals hebben afgesproken. Hieronder zullen we deze punten uiteenzetten. We zien graag dat deze punten verwerkt worden. We pleiten voor snelle invoering van dit Wetsvoorstel, want Nederland heeft dringend behoefte aan snel meer betaalbare woningen.

#### **Kritische succesfactoren**

De realisatie van de woningbouwafspraken is alleen mogelijk met inzet van het Rijk op kritische succesfactoren. Dit zijn onder andere: voldoende (financiële) middelen voor het langjarig kunnen bouwen van betaalbare woningen, voldoende middelen voor infra en voorzieningen, voldoende investeringscapaciteit voor corporaties en energiecongestie. Hierover zijn afspraken gemaakt in de Woondeal. Het is belangrijk om deze randvoorwaarden te benoemen in de lagere regelgeving, bijvoorbeeld bij de beschrijving van het nationale volkshuisvestingsprogramma. Heel concreet heeft hoogleraar Peter Boelhouwer aangegeven dat een jaarlijkse overheidsbijdrage van € 3 tot 5 miljard nodig is om de grote huisvestingsopgave in Nederland te realiseren. Zonder (financiële) inzet van het Rijk op de kritische succesfactoren zijn de doelen uit de Woondeal niet haalbaar en is er een groot risico dat de verplichting om tweederde betaalbaar te bouwen niet realistisch is.



## Percentages betaalbaarheid

In de Woondeal MRA hebben we met het Rijk afspraken gemaakt om ons in te spannen voor het bouwen van ruim 170.000 woningen van 2023 tot en met 2030. Van deze woningen is het streven om minstens tweederde betaalbaar te bouwen. Daarnaast hebben we afgesproken om in de regio toe te groeien naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. Met deze doelstellingen komen we tegemoet aan de woningbehoefte in onze regio en werken we gezamenlijk toe richting een betere balans in de woningvoorraad.

In de op 15 maart 2023 getekende Woondeal is meermaals verwezen naar de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. We zijn dan ook positief dat de doelstellingen van voldoende betaalbaar bouwen, een betere balans in de voorraad en een evenwichtiger verdeling van aandachtsgroepen belangrijke uitgangspunten zijn in het wetsvoorstel en de onderliggende regelgeving. De wijze waarop deze doelstellingen nu nader zijn uitgewerkt in instructieregels, is echter op een aantal punten niet in lijn met de gemaakte afspraken in de Woondeal. Wij verwachten dat dit ongewenst effect zal hebben op de realisatie van de sociale woningbouw.

Het Rijk hanteert het landelijk gemiddelde van de sociale huurvoorraad als een soort 'ijkpunt' voor het bepalen hoeveel gemeenten moeten bouwen in het sociale huur- en middensegment. Deze keuze vinden wij niet navolgbaar gezien de eerder ingezette lijn vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het landelijk gemiddelde sociale huur (nu 26%) zegt niets over de behoefte aan sociale huur of aan middenhuur in een bepaalde regio.

In de Woondeal hebben we vastgelegd dat de 30% sociale huur geen bovengrens is en gemeenten de ruimte hebben om een hoger percentage sociale huur aan te houden. In onze regio wonen relatief veel jonge mensen en kwetsbare groepen en daarom hebben we hier meer behoefte aan sociale huur. Ook hebben we in onze Woondeal geen afspraken over minimale percentages middensegment gemaakt.

Wij stellen dan ook voor dat het Rijk met deze wet- en regelgeving vast blijft houden aan de doelstellingen van tweederde betaalbaar en minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwpoging. Daarmee kunnen gemeenten in lijn met onze woondeal betekenisvolle stappen zetten om toe te groeien naar 30% sociale huur in de voorraad. Gemeenten die daaronder zitten zullen hier naartoe moeten werken. Hoe zij dit doen, dienen zij regionaal af te stemmen en vervolgens vast te leggen in het volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten waar dit evident niet logisch of haalbaar is (bijvoorbeeld gemeenten met geen of onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden) dienen dit te onderbouwen. Daarnaast vragen we om expliciet te bevestigen dat er geen maximaal aandeel sociale huur in de nieuwbouw geldt voor gemeenten met een voorraad sociale huur boven het landelijk gemiddelde en tweederde betaalbaar geen maximum is.



## Artikel 9 overgangsrecht en inwerkingtreding

In de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit kwaliteit leefomgeving is bij de beschrijving van het doel, dat tweederde van de nieuwbouwpogave wordt ingevuld met betaalbare woningen (3.6 instructieregels over betaalbare nieuwbouw), aangegeven dat bij de realisatie van deze opgave rekening kan worden gehouden met in gang gezette projecten. Vanuit de woondeal streven we naar tweederde betaalbaar, maar in sommige gevallen kan dit streven tot vertraging leiden. Het gaat hier om projecten waar reeds onomkeerbare afspraken over zijn gemaakt zoals bijvoorbeeld bij een Anterieure Overeenkomst, een bestemmingsplan of afspraken met het Rijk (SPUK) het geval kan zijn. Dit is niet nader uitgewerkt in de lagere regelgeving, terwijl inzicht hierin essentieel is voor de voortgang van de lopende projecten. Wij vragen dit duidelijk te verwerken in de lagere regelgeving.

## Definitie sociale huur

Wij juichen het toe dat een definitie van sociale huurwoning wordt opgenomen. Wij missen echter wel een gemeentelijk instrument om bij ontwikkelaars van nieuwbouw te kunnen afdwingen dat sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een Toegelaten Instelling. Graag zien we dit gemeentelijk instrument als onderdeel van de regeling.

## Urgentiecategorieën


De gemeenten binnen de MRA huisvesten op dit moment in verhouding tot de rest van Nederland veel kwetsbare groepen. We zijn daarom blij met de wetswijziging waarmee alle gemeenten verplicht zijn om voorrang te geven aan wettelijke urgenten. Tegelijkertijd is het binnen de MRA een aandachtspunt dat het geven van voorrang aan urgente groepen er niet toe moet leiden dat regulier woningzoekenden veel langer moeten wachten op een woning. Daarom zijn we blij dat in de toelichting bij de wet staat opgenomen dat er ook oog moet zijn voor de gereede kans op een woning voor andere woningzoekenden. Binnen de weigeringsgronden die nu zijn opgesteld mist de MRA een grond die stelt dat een aanvraag mag worden afgewezen als de aanvrager in de afgelopen 2 jaar urgentie heeft gehad, maar deze is ingetrokken of vervallen. Ook is er nu weinig ruimte om aanvragers af te wijzen omdat ze het huisvestingsprobleem zelf hebben veroorzaakt. Tenslotte vragen we aandacht voor het organisatorisch en financieel regelen van voldoende zorg en begeleiding als gemeenten verplicht worden wettelijk urgenten te huisvesten. Dit is extra complex omdat de woningmarktregio's voor wettelijk urgenten waarschijnlijk niet overeenkomen met de zorgregio's.

## Opgave te groot voor de regio

In onze brief die wij in februari aan de Minister hebben toegestuurd, hebben we becijferd dat de huisvestingsopgave voor wettelijk urgente groepen niet past binnen een toewijzingspercentage van 15% van het vrijkomend aanbod sociale huur, zelfs als gemeenten 30% sociale huur in de voorraad zouden hebben. In veel gemeenten in onze regio ging in 2022 al meer dan 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar kwetsbare groepen die na de wetswijziging als 'wettelijke urgenten' zullen worden aangemerkt.

In veel gevallen zullen gemeenten in heel Nederland niet meer willen doen dan het percentage uit de terugvaloptie. De bovengrens aan toewijzingspercentage (15%) lijkt daarmee niet toereikend voor de opgave in onze regio. Dit zal ertoe leiden dat veel inwoners die terecht een urgentie hebben gekregen, ondanks het belang van snelle huisvesting toch op een wachtlijst komen. Het





huisvesten van de urgente groepen lukt dus niet op acceptabele wijze als de evenwichtiger verdeling alleen regionaal wordt gevraagd. We vragen daarom om de opgave niet alleen regionaal, maar ook landelijk te beschouwen en beter passende wet- en regelgeving te ontwikkelen die recht doet aan de landelijke opgave. Hierover gaan we graag met u in gesprek.

### **Conclusie**

Kortom: De MRA ondersteunt de doelen van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting en hoopt op snelle behandeling van het voorstel en inwerkingtreding van de wet. Woningen kunnen we alleen bouwen als we samen stappen zetten om kritische succesfactoren in te vullen en er meer financiële middelen komen voor betaalbare woningbouwprojecten. Zonder (financiële) inzet van het Rijk op de kritische succesfactoren zijn de doelen uit de Woondeal niet haalbaar. Daarnaast hebben we een aantal zorgpunten over de wijze van sturing op het percentage betaalbaar, de urgentie-categorieën en de opgave voor huisvesting van aandachtsgroepen. Deze zorgpunten zijn met name ontstaan doordat de voorgenomen regeling niet in lijn is met onze afspraken in de woondeal.

Naar aanleiding van de zorgpunten doen we de volgende voorstellen:

- Benoem de kritische succesfactoren specifiek in de regeling als randvoorwaarde voor woningbouw;
- De MRA stelt voor de lijn vast te houden van tweederde betaalbaar bouwen en minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwoopgave zodat gemeenten betekenisvolle stappen kunnen zetten naar 30% sociale huur in de voorraad;
- Expliciet te maken dat tweederde betaalbaar en het aandeel sociale huur in de nieuwbouw geen maximum is voor gemeenten die meer willen doen;
- Extra weigeringsgronden toe te voegen;
- De MRA stelt voor om de opgave voor huisvesting van aandachtsgroepen niet alleen regionaal, maar ook landelijk te beschouwen.

Hierover gaan graag we met u in gesprek via de Woondealtafel.

Met vriendelijke groet,

Floor Roduner

*Voorzitter PHO Bouwen en Wonen en bestuurlijk trekker woondeal MRA & Wethouder Haarlem*

Jurgen Nobel

*Vicevoorzitter PHO Bouwen en Wonen & Wethouder Haarlemmermeer*

Reinier van Dantzig

*Bestuurlijk trekker woondeal MRA & Wethouder Amsterdam*

Jelle Beemsterboer

*Bestuurlijk trekker woondeal MRA & Gedeputeerde Noord-Holland*

Jan de Reus

*Bestuurlijk trekker woondeal MRA & Gedeputeerde Flevoland*

