

Retouradres: Termini 179, 1025 XM Amsterdam

Datum 30 april 2025
Onderwerp Reactie Metropoolregio Amsterdam op consultatie gewijzigd Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting

Geachte minister Keijzer,

Op 18 april 2025 hebben we het gewijzigde concept-besluit bij de wet Versterking Regie Volkshuisvesting ontvangen. Hier hebben wij lang naar uitgekeken omdat dit besluit van groot belang is om gezamenlijk weer meer regie te krijgen op de woningmarkt. De woondeals waren hierin een belangrijke eerste stap. Rijk-Regionaal hebben wij vooruitlopend op de wet in de woondeal afgesproken om ons allemaal in te spannen om minimaal 2/3^e betaalbaar te bouwen waaronder minstens 30% sociaal. Dit is hard nodig want de wachtlijsten in de metropoolregio voor betaalbare woningen zijn schrijnend en als we naar de behoefte in de regio kijken is behoefte aan meer dan 30% sociale huur. In het besluit versterking regie volkshuisvesting zien we een vijftal inconsistenties met de koers die eerder met de woondeals is ingezet en hier maken wij ons zorgen over:

1. **De regio opereert niet in een vacuüm.** Daarom hebben we in de MRA-Woondeal wederzijdse afspraken gemaakt over de woningbouw, gekoppeld aan de verplichting van het Rijk om invulling te geven aan de kritische succesfactoren. Belangrijk dat dit erkend wordt in het besluit en dat maatwerk mogelijk blijft om hierop in te kunnen spelen.
2. **Besluit is niet conform woondeal.** In de woondeal hebben we afgesproken dat elke gemeente via een reëel tijdpad toewerkt naar 30% sociale huur in de voorraad. Hier sluit de wetgeving nu niet op aan, met als gevolg een onduidelijke opdracht op gemeente- en projectniveau. Dit leidt tot vertraging van projecten waar opnieuw over het programma onderhandeld gaat worden.
3. **Risico op korting bij meer bouwen dan 30% sociaal.** In onze regio zullen gemeenten met een relatief grote sociale voorraad een ruimer aandeel sociaal moeten (blijven) realiseren. Omdat onze regio een behoefte heeft aan meer dan 30% sociaal, zijn we in de woondeal overeengekomen dat we meer mogen bouwen indien dit nodig is voor de behoefte. De gemeenten met een relatief grote sociale voorraad zijn hierbij van cruciaal belang, omdat wij nooit het regioniveau van de gewenste 30% sociaal uitkomen wanneer deze gemeenten minder dan 30% sociaal realiseren.
We zijn tevreden dat de aanpassingen in het wetsvoorstel meer ruimte geven aan (bouw)gemeenten om op gemeenteniveau een hoger aandeel sociaal te bouwen als dit voor de regionale doelstelling van 30% sociaal noodzakelijk is. De 40% middensegment blijft echter ook in dat geval staan. Enkele gemeenten krijgen hierdoor in het nieuwe besluit dus de instructie om én 40% middensegment én (meer dan) 30% sociaal te



bouwen – en dus ruim meer dan twee derde betaalbaar. Dit heeft financiële consequenties en het is dan ook belangrijk dat deze gemeenten niet ‘gestraft’ worden voor hun extra inspanningen door wegvallen van subsidies. Dit risico zien we doordat in het besluit nadrukkelijk staat dat dit niet ‘de financiële uitvoerbaarheid’ mag belemmeren. Deze laatste toevoeging is wat ons betreft onwenselijk en het zou duidelijk(er) moeten worden dat deze niet geldt voor projecten die nodig zijn voor het behalen van 30% sociaal op regioniveau.

4. **Duidelijkheid over overgangperiode ontbreekt.** In het aangepaste besluit staat dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau betaalbaar moet zijn voor mensen met een midden- en laag inkomen. Vanuit de MRA-woondeal streven wij ook naar 2/3 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 omgevingsplan of (subsidie)afspraken met het Rijk (SPUK, WBI etc.) het geval kan zijn. Wij gaan ervan uit dat voor deze projecten een overgangsrecht geldt, met ruimte voor bijsturing waar mogelijk. Duidelijkheid hierover is essentieel voor de voortgang van de lopende projecten.

Door de korte termijn waarin deze consultatie open staat beperken we ons voor dit moment tot deze 4 punten. Later dit jaar komen we met meer concrete suggesties ter invulling van de bovengenoemde vraagstukken. Daarnaast komen we dan nog op een aantal details terug die we nu niet hebben genoemd.

Wij staan in de startblokken om de komende periode voldoende middeldure en sociale woningen te realiseren, het is hier van belang dat wij gesteund worden door het Rijk. Hiervoor is structurele zekerheid op realisatiestimulans van groot belang en is het cruciaal dat we deze plannen vasthouden en niet opnieuw ter discussie stellen. Met de wijziging van de wet waarbij 2/3^e betaalbaar niet meer per gemeente geldt, maar per regio ontstaat enorm veel ruimte voor discussie bij ieder bouwproject dat weer leidt tot vertraging in de woningbouw. Dit willen wij graag voorkomen. We willen u daarom vragen om deze inconsistenties op te lossen.

Met vriendelijke groet,

Floor Roduner
Voorzitter PHO MRA Bouwen en Wonen
Wethouder Haarlem

Beryl van Straten
Vice-voorzitter PHO MRA Bouwen en Wonen
Wethouder Haarlemmermeer

Anne-Jo Visser
Directeur Platform Woningcorporaties MRA

