



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

verzonden via internetconsultatie

-

Cluster	WL	Behandeld	M.J.H. Steijvers - van der Veer
E-mail	mjh.van.der.veer@prvlimburg.nl	Telefoon	+31 6 21 83 60 19
Ons kenmerk	DOC-00778311	Uw kenmerk	-
Vpl.nummer	-	Maastricht	1 mei 2025
Bijlage(n)	-	Verzonden	1 mei 2025

Onderwerp

Besluit versterking regie volkshuisvesting 2e consultatie

Geachte heer, mevrouw,

Graag maken we gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het “Besluit versterking regie volkshuisvesting 2e consultatie”.

We zijn van mening dat een spoedige invoering van de Wet versterking regie Volkshuisvesting ons allen helpt om de grote opgaven waar wij samen voor aan de lat staan, uit te voeren.

We hebben een aantal opmerkingen en vragen over het gepubliceerde (ontwerp) besluit, met name ten aanzien van de passages waar de wijzigingen betrekking op hebben. Wij verzoeken u deze opmerkingen en vragen mee te nemen bij uw verdere besluitvorming.

Vanwege de korte reactietermijn in een periode van reces ontbreekt de mogelijkheid om deze reactie af te stemmen met het voltallige college van GS.

1. De uitwerking van het regeerprogramma ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen.

Instructieregels

- *Opmerking indicator sociale huur:*

Om te bepalen of de sociale huurvoorraad aan de maat is, wordt volgens de artikelsgewijze toelichting onder 3.6.7 in eerste instantie gekeken naar de DAEB-voorraad per gemeente in beheer bij corporaties. De door u daarbij aangegeven indicator voor het ijkpunt van de gemeentelijke voorraad (CBS) verwijst echter naar álle woningen in eigendom van een corporatie, dus met inbegrip van de niet-DAEB woningen in eigendom van een corporatie. Daarmee ontstaat onduidelijkheid over het te hanteren uitgangspunt voor de “enkele instructie”.



Ten aanzien van de definitie “betaalbare woning” constateren we dat deze bepaald wordt door de hoogte van de huur, dan wel het aankoopbedrag. Er worden geen eisen gesteld aan de kwaliteit of compleetheid van een op te leveren woning. In de praktijk worden incomplete nieuwe woningen verkocht, waarbij de koper nog moet investeren in de aanschaf van bijvoorbeeld sanitair, een keukeninrichting, verwarmingsinstallatie en stucwerk. Ook is niet duidelijk of en in welke mate constructies als erfpacht meetellen in de prijsbepaling van een betaalbare woning. We verzoeken u een nadere definiëring te geven van het object zelf, waaraan een betaalbare woning minimaal moet voldoen, om te voorkomen dat nieuwe woningen “uitgekleed” worden opgeleverd om de betaalbaarheidsgrens te omzeilen.

– *Opmerking enkele instructie:*

Gemeenten krijgen ten aanzien van het bouwen voor het sociale- of het middensegment na de aangekondigde wijziging nog maar één instructie. Het betreft ofwel 30% sociaal bouwen, ofwel 40% middensegment bouwen. De instructie is afhankelijk van de gemeentelijk voorraad aan sociale huurwoningen.

Deze enkele instructie leidt moeizaam tot de regionale en provinciale gestelde doelstellingen van 2/3e betaalbaar en 30% sociaal. Als gevolg van deze nieuwe regels moeten gemeenten mogelijk nog een bijkomende opgave krijgen om de doelstellingen te behalen. Welk aandeel bij welke gemeente ligt, moeten gemeenten – onder regie van de provincie – onderling met elkaar afstemmen. Gemeenten zullen met elkaar nieuwe/extra onderhandelingstrajecten moeten ingaan om opnieuw tot afspraken te komen over de mogelijk extra opgave bovenop de opgave van de individuele gemeentelijke instructieregels. Ervaring leert dat dit moeizame en langdurige trajecten zijn. Die eerder leiden tot vertraging dan tot versnelling. Wij geven u dan ook in overweging om de in het bestuurlijk overleg (2024) met de minister vastgestelde opgaven als uitgangspunt te hanteren tot aan de volgende actualisatie (3 jaars-actualisatie).

Wij stellen overigens grote vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel ten aanzien van de 30% sociaal, nu zelfs de financiële haalbaarheid van de eerder gemaakte afspraken al onder druk staat vanwege de aangekondigde huurbefrozing in het DAEB-gedeelte van het corporatiebezit.

– *Beschikbaarheid instrumentarium*

Het blijft onduidelijk welke instrumenten/bevoegdheden de provincie heeft/krijgt om echt te sturen wanneer gemeenten niet tot afspraken komen of de gemaakte afspraken niet nakomen. Hoe wordt van provincies verwacht dat zij ingrijpen als blijkt dat gemeenten gemaakte regionale dan wel lokale afspraken niet nakomen?

– *Ontheffingsbevoegdheid*

Met de aangekondigde wijziging krijgen de gemeenten de bevoegdheid om een verzoek in te dienen bij de provincie om af te mogen wijken van de instructie over de betaalbaarheidsprogrammering. Dit verzoek moet onderbouwd worden door een gemeente en afgestemd zijn met de andere gemeenten in de regio. Ook krijgt de Provincie de bevoegdheid om afwijkende percentages op te nemen in de provinciale verordening, mits de regionale vereisten van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal overeind blijven.

Er ontbreekt een duidelijk toetsingskader voor deze ontheffingsbevoegdheid. Niet duidelijk is wanneer een gemeente hiervan gebruik kan/mag maken. Ook is niet duidelijk wat onder “afstemming met andere gemeenten” wordt verstaan. Is het voldoende dat gemeenten hier gewoon in worden gekend of moeten er echt afspraken gemaakt worden om het lagere percentage te compenseren om de regionale doelstellingen alsnog te kunnen bereiken?

Deze ontheffingsbevoegdheid levert voor de Provincie extra taken op die beslag zal leggen op capaciteit en middelen.

Tot slot kan een gemeente nadat de Provincie haar verzoek heeft afgewezen, alsnog een verzoek indienen bij het Rijk om een ontheffing te krijgen. Hoe verhoudt zich dat met de bevoegdheid van de Provincie? Die wordt daardoor doorkruist. Fungeert het Rijk dan als een soort beroepsinstantie tegen de afwijzende beslissing van de provincie?

– *Voldoende locaties in ruimtelijke plannen*

Conform het voornemen in het besluit (toelichting 3.3.2) krijgen de provincies van het Rijk de instructie om beleid te formuleren om te voorzien in voldoende locaties. Tevens moet de provincie regie voeren op de hardheid van plannen die binnen vijf jaar gerealiseerd moeten worden. Hiervoor ontbreekt een helder instrumentarium.

2. Het uitzetten van de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwlocaties.

De Provincie Limburg heeft de afgelopen periode hard gewerkt aan een actualisering van de provinciale omgevingsvisie (POVI). De belangrijkste reden voor deze actualisering is de schaarste aan ruimte in Limburg, gelet op de vele ruimteclaims. De ontwerp POVI wordt naar verwachting medio mei 2025 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Vaststelling van de definitieve POVI door Provinciale Staten is voorzien eind 2025. De Provincie Limburg wil met deze POVI een stevige regierol in het fysieke domein pakken.

We nemen kennis van uw keuze om de ladder voor duurzame verstedelijking (als instrument van het Rijk) voor het onderdeel woningbouw uit te zetten. We begrijpen dat het niet past om een dergelijke regeling dan op decentraal niveau alsnog volledig van toepassing te verklaren. U stelt in de toelichting dat ons ook geen bevoegdheid resteert om ‘met hetzelfde motief andere aanvullende eisen te stellen over de behoefte aan woningbouwlocaties of de wijze waarop rekening daarmee gehouden moet worden als die buitenstedelijk gebied worden voorzien’.

In de toelichting geeft u ook aan dat de belangenafweging conform ETFAL-principe uit de Omgevingswet blijft gelden. Dat laatste onderschrijven we. Ruimtelijke ordening is immers een kerntaak van de provincies, waartoe wij ons ruimtelijk instrumentarium willen blijven inzetten. Daartoe horen naar onze opvatting instructies waarmee in bepaalde zones activiteiten kunnen worden uitgesloten (bijvoorbeeld geen woningbouw in zones die als primair landbouwgebied worden aangewezen). Maar ook zones waar woningbouw kan plaatsvinden na een nadere ruimtelijke afweging op basis van in de POVI benoemde criteria. Als resultaat van een integrale afweging van alle opgaven en belangen: wonen, landbouw, energie, economie, natuur en water. Alleen zo kunnen wij de mede door het Rijk gevraagde ruimtelijke regierol waarmaken.

Een specifiek aandachtspunt betreft het volgende. Het uitzetten van de ladder wordt gekoppeld aan het aanwezig zijn van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma waaruit een gemeentelijke woningbouwopgave blijkt. We gaan ervanuit dat hiermee niet een willekeurige woningbouwopgave bedoeld wordt. Maar juist die woningbouwopgave waaraan met de volledige betreffende woningbouwontwikkeling invulling gegeven wordt. Dat moet duidelijker uit tekst en toelichting blijken.

We hebben moeite met de overgangsbepaling in artikel 12.26h, namelijk dat de ladder ook buiten toepassing verklaard wordt tót het moment van vaststelling van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Hoe is immers de programmatische onderbouwing in die periode gegarandeerd?

3. Het mogelijk maken van vergunningsvrije mantelzorgwoningen en familiewoningen

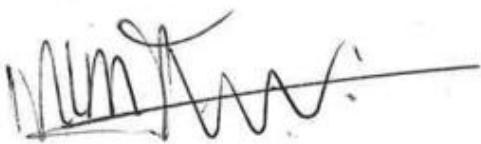
Een versnippering van woningen op agrarische bouwvlakken in het landelijk gebied zien we als een ongewenste situatie. Door dergelijke bouwwerken in het landelijk gebied te bouwen ontstaan vroeg of laat toch beperkingen voor de bedrijfsvoering van de hoofdgebruiker (agrarische sector) van dit gebied. Juist om die reden willen wij in onze ontwerp POVI in primair landbouwgebied geen niet-agrarische functies (waaronder wonen) toestaan.

4. De vormgeving van de monitoring en gegevensverzameling.

In de aangekondigde wijziging en toelichting wordt nu opgenomen dat het Rijk aan gegevensverzameling zal doen en dat zij hiervan rapporten zal uitbrengen. Provincies en gemeenten kunnen deze gegevens ook gebruiken voor hun volkshuisvestingsprogramma.

Zijn gemeenten en provincies verplicht om zelf aan gegevensverzameling te doen? Hoe verhoudt zich dit tot de instructie in het BKL over gegevensverzameling?

Voor een aantal aandachtsgroepen zijn van Rijkswege geen gegevens voorhanden. Voor deze aandachtsgroepen moeten gemeenten zelf een inschatting maken. Zijn provincies verplicht die inschatting dan ook te maken of kunnen zij gebruik maken van de door gemeenten gemaakte inschatting? Hoe moet er omgegaan worden met eventuele discrepanties tussen gegevens of inschattingen die gemaakt worden door verschillende overheidslagen? En op basis van welke (individuele) aannames zullen al deze inschattingen gemaakt worden? Wij zien hier al grote verschillen in (lokale) interpretatie van deze opdracht.



M.L.M. (Michael) Theuns
gedeputeerde Ruimte en Wonen