



Reactie Aedes bij tweede consultatie Besluit versterking regie volkshuisvesting

Met de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in december 2024 committeerde het Kabinet, gemeenten en corporaties zich aan wederkerige afspraken om per 2029 30.000 sociale huurwoningen per jaar te realiseren. Met de ambitie om dat aantal al te bereiken in 2027, om recht te doen aan de wooncrisis. Corporaties zijn al fors aan het versnellen, zo laat de Aedes Forecast¹ zien. Voor 2025 zijn er harde plannen om 24.000 woningen neer te zetten, dat is meer dan in de NPA was voorzien. In 2023 waren dat er ruim 17.800. Voor de komende 10 jaar hebben corporaties in hun begrotingen opgenomen ruim 254.000 nieuwe woningen te bouwen.

De realisatie van deze woningen is echter niet vanzelfsprekend. Corporaties zijn afhankelijk van stroperige procedures en de beschikbaarheid van concrete locaties tegen een passende betaalbare grondprijs. In veel gemeenten staan nu te weinig sociale huurwoningen, zo maakten de CBS-cijfers² duidelijk. Nationale regie is nodig. De Wet versterking regie volkshuisvesting moet de formele basis leggen voor overheden om de afgesproken doelstellingen op de Woontop en in de woondeals van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal afdwingbaar te maken. Dat moet door met duidelijke betaalbaarheidsdoelstellingen in de woningbouwprogrammering van Rijk, provincie, regio en gemeente, een stevige doorzettingsmacht, heldere definities en versnelde beroepsprocedures de woningzoekenden te ondersteunen om snel een betaalbaar (t)huis te vinden. Aedes is daarom groot voorstander van de algemene principes onder dit wetsvoorstel en juicht de komst van deze wet dan ook toe.

We onderstrepen het belang van een snelle invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting om 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur afdwingbaar te maken. Corporaties willen graag bijdragen aan deze maatschappelijke opgave en zijn al fors aan het versnellen. De voorgenomen huurbevriezing in 2025 en 2026 dreigt echter een enorm gat te slaan in de nieuwbouwambitie. Een door Ortec Finance gevalideerde doorrekening³ laat zien dat de huurbevriezingen optellen tot een verlies van investeringscapaciteit van € 49 miljard. Dat is een daling van 40%. Daardoor kunnen zo'n 180.000 nieuwe woningen niet langer gebouwd of 1,6 miljoen minder woningen verduurzaamd worden.

Corporaties zijn er voor de maatschappelijke opgaven: betaalbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. Als corporaties staan we naast de huurder en woningzoekende en willen we deze opgaven echt realiseren. We leveren. Dat doen we samen met onze huurders en maatschappelijke partners. Om maximaal te kunnen leveren maakten we afspraken, waar de huurbevriezing nu een gat inslaat. Corporaties willen de NPA- en Woontopafspraken nakomen, we roepen het Kabinet op óók deze afdwingbare afspraken, zoals vermeld in het Regeerprogramma, na te komen. Het is de verantwoordelijkheid van het Kabinet om de wooncrisis niet te vergroten door de investeringscapaciteit van corporaties overeind te houden en gerichte inkomensondersteuning te bieden aan huishoudens in armoede.

In het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting wat nu voor de tweede consultatie voorligt,

¹ <https://aedes.nl/aedes-forecast/corporaties-bouwen-meer-nieuwe-woningen-snel-meer-bouwlocaties-nodig-voor-verdere>

² <https://aedes.nl/politiek/onvoldoende-corporatiewoningen-merendeel-gemeenten-maak-vaart-met-regiewet>

³ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/ortec-finance-bevestigt-huurbevriezing-ondermijnt>



zien we enkele essentiële punten die aanpassing behoeven. Met deze aanscherpingen vormt de Wet versterking regie op de volkshuisvesting een nog krachtiger fundament onder de realisatie van onze gezamenlijke ambities. In het vervolg van deze reactie gaan we hier nader op in.

1. Voorkom vertraging in de woningbouw en organiseer minder discussie in de regio

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn onder 3.6. de instructieregels voor het volkshuisvestingsprogramma over betaalbare woningbouw gewijzigd ten opzichte van de vorige consultatieversie van dit ontwerpbesluit. Het realiseren van 2/3 betaalbare nieuwbouw gold al op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. 30% sociale huur in de nieuwbouw gold al op nationaal en provinciaal niveau én door deze wijziging nu ook op regionaal niveau.

Aedes is tevreden dat 30% sociaal nu ook regioniveau geldt. Dit geeft een hardere sturing (t.o.v. de vorige consultatieversie) op gemeenten met meer sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld. Zij moeten immers ook voldoende sociale huur programmeren, anders wordt de doelstelling van 30% sociaal in de regio niet gehaald.

Gemeente krijgen één instructieregel. Als ze onder het landelijk gemiddelde aandeel sociale huurvoorraad zitten dan moeten ze verplicht 30% sociale huur realiseren. Zitten ze boven het landelijk gemiddelde sociale huurvoorraad dan moeten ze verplicht 40% voor middeninkomens (middenhuur/betaalbare koop) realiseren. Het landelijk gemiddelde sociale huurvoorraad en de opdracht die de gemeente krijgt, wordt vastgezet voor 10 jaar. Hierbij wordt alleen uitgegaan van de DAEB-voorraad van corporaties, er zijn nu nog beperkt gegevens beschikbaar over de particuliere sociale huurvoorraad. Aanvullend op deze ene opdracht moeten gemeenten in de regio met elkaar in overleg welke bijdrage iedere gemeente aanvullend gaat leveren om 2/3 betaalbaar en 30% sociaal op regioniveau te halen. Dit gebeurt onder regie van de provincie en de afspraken worden gemaakt over een periode van 10 jaar.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat vervolgens onder 3.7 gegeven dat gemeenten een ontheffing bij de provincie of het Rijk kunnen aanvragen als hun instructieregel (30% sociale huur of 40% middensegment) om volkshuisvestelijke redenen niet passend is en niet nodig is om de regionale doelstellingen van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur te behalen. Daar hoort onderbouwing en afstemming met andere gemeenten in de regio bij, maar het is onduidelijk hoe dit precies eruit ziet. De gemeente kan aan de provincie "of wanneer dat nodig blijkt daarna" aan de Minister van VRO een ontheffing vragen. Naast een individueel verzoek van de gemeenten, kan de provincie ontheffing ook toekennen in de provinciale omgevingsverordening voor een of meerdere gemeenten. Een ontheffing geldt voor 10 jaar.

Aedes ziet in het Besluit onvoldoende kaders en termijnen voor deze overleggen die gemeenten in de regio moeten voeren. Het is onduidelijk:

- Wanneer het landelijk gemiddelde sociale huurvoorraad en de instructieregel voor gemeenten wordt vastgesteld,
- Wanneer de woningbouwregio wordt aangewezen door de provincie in overleg met gemeenten,
- Tot wanneer een gemeente een verzoek tot ontheffing mag indienen en hoe afstemming met



- regiogemeenten eruit ziet. We zien graag dat corporaties en huurdersorganisaties meebeslissen als de gemeente wil afwijken van 30% sociale huur of 40% voor middeninkomens. Met deze twee partijen worden immers prestatieafspraken gemaakt,
- Tot wanneer een gemeente na afwijzing ontheffing door de provincie het verzoek om ontheffing aan de Minister mag doen en in hoeverre de zienswijze van de provincie, corporaties en huurdersorganisaties daarin worden meegenomen,
 - Wanneer er overeenstemming moet zijn tussen de gemeenten om de regionale doelstellingen van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur te halen. Wat is de stok achter de deur als dit niet lukt?

Zonder duidelijkheid hierover, zien we het risico dat de Wet versterking regie volkshuisvesting helaas veel discussie organiseert in de regio. Regie valt en staat met duidelijke kaders en termijnen, anders ontstaat vertraging in de woningbouw. Aedes pleit ervoor deze kaders dan ook écht te stellen in de regio's en gemeenten:

1.1. Voorstel voor de regio

In alle regio's wordt 2/3 betaalbaar en 30% sociaal gebouwd. Daarmee is het duidelijk dat er in elke regio voldoende middenhuur/betaalbare koop en sociale huur wordt gebouwd. Als 30% sociale huur evident niet-passend is bij de regionale woningmarkt, dan is afstemming naar beneden mogelijk. Dat wordt onderbouwd met de samenstelling van de bestaande voorraad in de regio, woningbehoefteonderzoeken en advies van de corporaties en huurdersorganisaties. De provincie kan deze ontheffing verlenen voordat het provinciale volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld, dat is binnen 6 maanden na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. In het provinciale volkshuisvestingsprogramma moet namelijk 2/3 betaalbaar en 30% sociaal gerealiseerd worden. Wil een regio afwijken, dan zal de opgave dus door een andere regio moeten worden overgenomen. De regionale opgave staat vast voor 10 jaar, Aedes ziet graag dat er op regionaal niveau jaarschijven (van bijvoorbeeld 2 jaar) worden opgenomen om te voorkomen dat sociale huurwoningen niet naar achteren worden geschoven in de planning. De Realisatiestimulans biedt onvoldoende sturing om een evenwichtige realisatie van betaalbare woningen over 10 jaar te waarborgen. Het is immers een financiële regeling van het huidige Kabinet en loopt geen 10 jaar door.

1.2. Voorstel voor de gemeente

In alle gemeenten wordt 2/3 betaalbaar en 30% sociaal gebouwd. Daarmee is duidelijk dat in elke gemeente voldoende middenhuur/betaalbare koop en sociale huur wordt gebouwd. Dit geeft duidelijkheid aan de gemeenten. Die duidelijkheid zit nu nog niet in het Ontwerpbesluit, want naast de ene opdracht (30% sociale huur of 40% voor middeninkomens) moeten gemeenten in de regio met elkaar in (een lange) discussie over de aanvullende opdracht om te komen tot 2/3 betaalbaar en 30% in de regio. Door zowel in elke regio als in elke gemeente 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur als doelstelling te geven, ontstaat er wél duidelijkheid wat elke gemeente moet doen en wordt een lange discussie voorkomen.

Daarnaast sluit dit aan bij de afspraak die gemaakt is in de NPA: "We spreken af dat in beginsel elke gemeente ten minste 30% sociale huur in de programmering voor de nieuwbouw opneemt". Als 30% sociale huur evident niet-passend is, dan is afstemming naar beneden mogelijk. Dat wordt onderbouwd



met de samenstelling van de bestaande voorraad in de regio, woningbehoefteonderzoeken en advies van de corporaties en huurdersorganisaties. Dit gaat in overleg met de andere gemeenten in de regio, zij moeten de wegvallende opgave overnemen om de regionale doelstellingen te bereiken. De provincie kan deze ontheffing verlenen, dat is binnen één jaar na invoering van de Wet versterking regievolkshuisvesting. Een ontheffing toekennen aan één of meerdere gemeenten via instructieregels in de provinciale omgevingsverordening zoals nu in het Ontwerpbesluit staat, moet niet mogelijk zijn. Aedes ziet hierin een te groot risico om makkelijk af te wijken van het bouwen naar behoefte. Een individueel verzoek van de gemeente moet de enige route zijn voor een ontheffing.

2. Maak duidelijk wanneer doorzettingsmacht wordt ingezet

In de algemene toelichting van het Ontwerpbesluit onder 2.3 II staat de provincie in omgevingsverordening vaststelt welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Het ligt voor de hand om aan te sluiten bij de regionale woondeals. Het is niet duidelijk wanneer de regio moet worden vastgesteld. In de Nota naar aanleiding van het nader verslag is gegeven dat gemeenten zich niet kunnen onttrekken aan de woningbouwregio. Aedes ziet graag dat ook het Ontwerpbesluit op deze punten wordt aangescherpt.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving 3.6.4. staat dat de provincies erop toezien dat gemeenten maatregelen treffen om de opgave uit het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma te realiseren. In het uiterste geval hebben ze de mogelijkheid om in te grijpen. Die mogelijkheid heeft het Rijk ook. Het kan gaan om een instructie over de verdeling in het volkshuisvestingsprogramma of over de opname van voldoende passende woningbouwlocaties in het omgevingsplan. Het is echter niet duidelijk wanneer er daadwerkelijk wordt gestart met de eerste stap van de bestuurlijke escalatie. Bij wie gaat wanneer een melding af en wat is de termijn om regie te pakken? In de Nota naar aanleiding van het nader verslag staat dat het uitgangspunt is dat de interventie wordt ingezet die het snelst tot resultaten leidt. Een bestuurlijke interventie wordt sneller geacht dan doorzettingsmacht, er zijn geen termijnen hieraan te koppelen. We stellen voor dit tóch verder uit te werken in het Besluit, de effectiviteit van de Wet versterking regie volkshuisvesting blijft op deze manier teveel afhankelijk van de welwillendheid van partijen om het instrumentarium in te zetten. Daarbij zien we graag dat corporaties en huurdersorganisaties ook melding kunnen maken als er onvoldoende maatregelen worden getroffen om de opgave uit het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma te realiseren.

3. Verstrekking gegevens aan de woningbouwregio's moet niet leiden tot vertraging

In het Besluit kwaliteit leefomgeving 3.11 worden nadere regels gesteld over de verzameling van gegevens ten behoeve van de te nemen beleidsmaatregelen. Het gaat daarbij onder andere over de ontwikkeling van woningvoorraad, benutting bestaande voorraad en de woonbehoefte, waaronder ook van aandachtsgroepen en ouderen. De Minister van VRO verzamelt deze gegevens en publiceert de verslagen. Hierop worden vervolgens de opgaven in de volkshuisvestingsprogramma's gebaseerd.

Onder 3.11.2. staat dat de uitsplitsing naar regioniveau modelmatig wordt vastgesteld op basis van interactie-effecten tussen gemeenten. Ze sluiten daarom niet per se aan bij de woningbouwregio's die worden vastgesteld door provincies en gemeenten en waarbinnen afspraken worden gemaakt. In specifieke gevallen zal overleg tussen regio's noodzakelijk zijn om de opgave nader vast te stellen in de woningbouwregio. Aedes pleit ervoor deze uitsplitsing wél te laten aansluiten bij de



woningbouwregio's zodra deze zijn vastgesteld. Als dit niet wordt gedaan dan veroorzaakt dit veel verwarring en vertraging in de regio. Gemeenten zullen opnieuw met elkaar in overleg moeten. Dat moeten we niet willen, zorg ervoor dat de uitsplitsing gelijk aansluit bij de vastgestelde woningbouwregio zodat gemeenten kunnen starten met hun volkshuisvestingsprogramma.

Meer informatie

Job Borggreve

Belangenbehartiger

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