

Besluit wet regie volkshuisvesting

Tweede consultatie

De wet regie volkshuisvesting kent vier hoofddoelen. Regie op de bouw, het realiseren van voldoende betaalbare woningen, kortere procedures en een eerlijke verdeling van woningen. Met de huidige invulling van het besluit schiet de wet regie volkshuisvesting op de eerste twee hoofddoelen tekort. De Woonbond gaat daar in deze reactie op het aangepaste besluit op in.

Omdat het hier gaat om een herzien besluit en een tweede consultatieronde, focust de consultatiereactie zich op onderstaande vier gewijzigde punten. Voor de volledigheid verwijzen wij naar de eerdere consultatiereactie op het besluit¹. In deze reactie leggen we de focus op de vernieuwde elementen, te weten:

- de uitwerking van het regeerprogramma ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen;
- het uitzetten van de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwlocaties;
- het mogelijk maken van vergunningsvrije mantelzorgwoningen en familiewoningen;
- de vormgeving van de monitoring en gegevensverzameling.

1. Regeerprogramma betaalbare woningen

Voor de Woonbond zit de crux van de wet in het realiseren van voldoende betaalbare woningen. De belangrijkste pijler is wat ons betreft het woningmarktaandeel sociale huur. Het landelijk gemiddeld sociale huurwoningen is nu veel te laag (26,8%). Dat gemiddelde moet omhoog om de vele woningzoekenden met lagere- en middeninkomens aan een betaalbare huurwoning te helpen. Grofweg de helft van de Nederlandse huishoudens heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning.²

De regeling geeft gemeenten twee instructieregels.

- Bouw minimaal 30% sociale huur als het aandeel sociale huurwoningen lokaal lager is dan het landelijk gemiddelde.
- Bouw minimaal 40% middensegment (koop/huur) wanneer het aandeel sociale huur boven het landelijk gemiddelde ligt.

De provincie ziet toe dat elke woningbouwregio en provincie bij elkaar optelt tot tweederde betaalbaar waarvan 30% sociale huurwoningen in de toevoegingen.

Alhoewel we achter de doelstellingen van de wet om tweederde betaalbare woningen te bouwen en het vergroten van de sociale huursector staan, moeten we helaas concluderen dat de huidige regeling hier onvoldoende op stuurt. Sterker nog, het aandeel sociale huur zal met de voorgenoemde regels afnemen.

Geen oog voor netto voorraadgroei sociale huur

Ten eerste houdt de 30%-eis geen rekening met het feit dat een groot deel van de nieuwbouw bij corporaties vervangende nieuwbouw is voor sloop, verkoop of liberalisatie. Uit een recente analyse van Ortec Finance van CBS cijfers blijkt dat in 2023 elke 100 nieuwbouwwoningen van

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/besluitregievolkshuisvesting/reactie/8c40b9d0-40d3-40ee-9314-1b6fc249d743>

² ABF Woningmarktverkenning 2022-2037

woningcorporaties een netto toevoeging aan de corporatievoorraad van 56 woningen opleverde.³ Een relatief groot deel van de nieuwbouw van woningcorporaties dient dus ter vervanging van gesloopte en verkochte woningen. In de periode 2019 – 2023 was die verhouding nog ongunstiger en leverden 100 nieuwe woningen er netto 30 op. Een bruto groei van 30% sociale huur levert in de praktijk dus nooit een netto groei van 30% op maar een veel lagere groei waarmee het aandeel sociaal van de betreffende gemeente nog steeds *onder* het landelijk gemiddelde zal blijven liggen en dat landelijk gemiddelde zelfs kan dalen.

Om deze onderrealisatie te compenseren moet de instructieregel voor gemeentes omhoog. Er moet minimaal 40% sociaal worden geprogrammeerd. Omdat er afgeweken kan worden van de betaalbaarheidseisen wanneer dit niet bij de vraag bij de lokale woningmarkt past, is een angst voor 'te hoge' percentages sociaal immers ongegrond. Deze instructie moet zich ook doorvertalen naar een hogere regionale, provinciale en landelijke ambitie.

De regeling belemmert ambitieuze gemeenten

Op dit moment stelt de regeling ook nog eens dat de minimale nieuwbouweis niet hoger mag zijn dan 30% (artikel 7.8c). Daarmee beknot het besluit juist gemeenten die extra willen presteren op het gebied van betaalbare woningen en sociale huur. Een wet die bedoeld is meer betaalbare woningen te laten bouwen zou daar nooit een drempel voor mogen opwerpen. We zijn dan ook tegen deze bepaling. Bovendien staat dit weer op gespannen voet met de tekst in de nota van toelichting 'Het besluit bevat om die reden geen maximale percentages ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering voor gemeenten.' (3.6.6 *Geen maximum betaalbaarheidspercentage voor gemeenten*). Om die hogere percentages te behalen kan het stellen van een hoog minimum sociale huur immers een noodzakelijke stap zijn.

Geen oog voor verschil grote en kleine gemeentes

Getalsmatig wordt het in regio's, provincies en nationaal erg lastig om op 30% sociale huur uit te komen als de grotere gemeenten niet voldoende sociale huurwoningen bouwen. Zij leveren in aantallen de meeste woningen. In de praktijk zullen zij dus ook bij een bovengemiddeld aandeel sociale huur in de eigen woningmarkt, rond de dertig procent sociale huur moeten bouwen om regionaal en provinciaal op 30% uit te komen. En als we letten op de noodzakelijke netto groei van de sociale voorraad is het al helemaal niet te doen deze gemeentes geen instructie te geven voor sociale huur maar slechts voor het middensegment.

Instructie sociale huur voor elke gemeente

Het duidelijkst zou zijn voor elke gemeente een instructieregel van minimaal 40% sociale huur in de programmering te hebben. Daarmee werken we ook het hardst aan de noodzakelijke groei van de netto voorraad sociale huurwoningen.

Maar op zijn minst zou bij bovengemiddeld scorende gemeenten ook een minimale eis van 30% voor de programmering moeten gelden. Er zou dan gekozen kunnen worden voor een variant waarbij elke gemeente minimaal 30% sociale huur bouwt, tenzij de gemeente een benedengemiddeld aandeel sociale huur heeft. Dan moet er minimaal 40% sociale huur worden gebouwd. Een hierbij aanvullende manier om de ambitie op te schroeven is niet te werken met het landelijk gemiddelde maar met 30% sociale huur in de bestaande voorraad als graadmeter om te zien of een gemeente moet inzetten . Dit zorgt voor hogere ambities en minder onduidelijkheid.

Onduidelijkheid over minimum eis in besluit

³ <https://finance-ideas.nl/aandeel-corporatiewoningen-in-woningvoorraad-afgelopen-jaar-weer-verder-gedaald/>

Overigens staat er niet minimaal 30% in de betreffende artikelen van de regeling (maar wel in de nota van toelichting). Het zou goed zijn de nieuwbouw eis als minimale eis te expliciteren in de betreffende artikelen van het besluit.

Afwijken van betaalbaarheidseisen

Artikel 7.8c (afwijkend percentage betaalbare woningbouw gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) stelt dat er afgeweken mag worden van de percentages te bouwen betaalbare woningen als deze percentages aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in de betrokken gemeenten. Op provinciaal niveau mag er dan ook een afwijkend percentage, lager dan 30% sociale huur worden geleverd. Bovendien kunnen Gedeputeerde Staten of de minister ook nog op verzoek van een college van B&W een lager percentage toestaan mits het percentage niet 'passend' is. (artikel 434 lid 5) Er staat echter niet vastgesteld op welke wijze een aantoonbare niet passendheid dan moet worden aangetoond. De Woonbond vindt dat in ieder geval de wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente een belangrijke indicator moet zijn. Daar waar de wachttijd voor starters langer is dan een jaar kan niet worden gesteld dat er voldoende sociale huurwoningen zijn.

Bestuurlijke onduidelijkheid en bouwvertraging in de regio

De provincie moet toezien om minimaal 30% sociale huur in de regio's. Maar gemeenten krijgen alleen een instructie voor minimaal 30% sociale huur als ze benedengemiddeld sociale huur hebben in de voorraad. Het gevaar bestaat dat gemeenten naar elkaar gaan wijzen en de provincie voor een onmogelijke taak staat dit op te lossen. Hiermee ontstaat vertraging van bouwplannen en bestuurlijke chaos. Dit kan opgelost worden door elke gemeente een instructieregel te geven voor een minimaal percentage sociale huur waar alleen onder strikte voorwaarden van af kan worden geweken.

Conclusie programmeren betaalbaar

Samenvattend stuurt het besluit onvoldoende op de netto groei van de sociale woningvoorraad. De ambitie op bijbouwen van sociale huur is te laag, gemeenten met ambitie om extra te presteren worden gehinderd, en het is te makkelijk naar beneden af te wijken in percentage sociale huur zonder dat er gekeken wordt naar de wachttijd van een sociale huurwoning. Dit moet ondervangen worden met een hogere ambitie voor het percentage sociale huur in de nieuwbouw, door gemeenten de ruimte te geven hogere ambities te hebben, en het naar beneden afwijken alleen toe te staan bij korte wachttijden voor sociale huur. Door elke gemeente een duidelijke instructie te geven op sociale huur wordt bovendien vingerwijzen in de regio en bouwvertraging voorkomen. En doet de wet wat het belooft. Regie voeren op voldoende betaalbare woningen.

2. Ladder duurzame verstedelijking

De Woonbond vindt het belangrijk dat er snel meer woningen komen. Ook is de Woonbond van mening dat binnenstedelijk bouwen vaak beter is voor leefomgeving, bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarom verdient het uitzetten van de Ladder duurzame verstedelijking nadere overweging. De Ladder belemmert woningbouw immers niet, blijkt uit onderzoek, en heeft wel een functie en zorgt voor regie op ruimtegebruik. Er zou op zijn minst de optie open moeten blijven voor gemeenten om decentraal met de Ladder te blijven werken als ze op deze manier een goede afweging in zorgvuldig ruimtegebruik willen garanderen.

3. Vergunningsvrije woningen

De Woonbond ziet in het voorstel dat vergunningsvrije woningbouw op eigen erf in individuele gevallen kan bijdragen aan maatwerkoplossingen, bijvoorbeeld voor mantelzorg. Tegelijkertijd waarschuwen we dat deze bouwvorm geen structurele bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave: de woningen zijn niet gericht op de groep die het moeilijkst toegang heeft tot betaalbaar wonen, namelijk huurders en woningzoekenden.

4. Gegevensverzameling en monitoring Monitoring

De volkshuisvestelijke programma's worden gemaakt op basis van jaarlijkse verslagen. Dit op basis van onder meer het Primos-model en Socratesprognose, respectievelijk kijkend naar de woningtekort (ontwikkeling huishoudens versus woningvoorraad) en naar de inkomensontwikkeling van huishoudens om te zien welke (prijs)categorieën woningen er nodig zijn. De Woonbond vindt dat de wachttijd voor sociale huurwoningen op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau ook moet worden gemonitord. Dit is immers noodzakelijk om te wegen of er afgeweken kan worden van de minimale bouweis voor sociale huur en/of om als gemeente schaarste aan te kunnen tonen tbv het vergunningplichtig maken van woningtypes door middel van de huisvestingsverordening.

Aandachtsgroepen

Daarnaast is het een punt van zorg dat de woonvraag van verschillende aandachtsgroepen onvoldoende uit het Primos-model is te halen. Zo zijn dak- en thuisloze mensen vaak niet ingeschreven in het BRP. Het besluit gaat niet verder dan in de nota van toelichting de wenselijkheid voor een ETHOS light benadering uitspreken voor gemeentes bij het in kaart brengen van de behoefte van deze groep.

Rol huurdersorganisaties in volkshuisvestelijk beleid

De lokale prestatieafspraken zijn een belangrijk middel voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen. Huurdersorganisaties zijn gelijkwaardig partner in deze afspraken. Daarom is het belangrijk dat huurdersorganisaties ook betrokken zijn bij de afspraken die aan de basis van die lokale prestatieafspraken liggen, zoals de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's en de regionale woondeals. In de Nationale Prestatieafspraken is hierover een zinsnede opgenomen. De Woonbond acht het noodzakelijk dat de positie van huurderorganisaties ten aanzien van hun betrokkenheid bij het bredere volkshuisvestelijke beleid in de relevante wetgeving wordt geborgd.

5. Puntsgewijze verbeteringen van de wet

Het voorwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting moet op enkele essentiële punten worden verstevigd om het aandeel sociale huur, betaalbare woningen en de beloofde regie op de nieuwbouw te brengen. Zonder deze wijzigingen leidt de wet tot bestuurlijke chaos, vertraging en een kleiner aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad.

De Woonbond vindt dat elke gemeente een instructieregel moet krijgen met een minimale programmerings eis voor het percentage sociale huur. Zo voorkomen we bestuurlijke chaos en vertraging in bouwplannen.

Het minimale percentage sociale huur in de toevoegingen dient 40% zijn om de nodige groei van de netto voorraad sociale huur te bewerkstelligen. Hier zou van afgeweken kunnen worden door met minimaal 40% (gemeenten met minder dan 30% sociale huur)) en minimaal 30% (gemeenten met meer dan 30% sociale huur) te gaan werken. Zo sturen we op voldoende betaalbare huurwoningen en een groei van de voorraad.

Gemeenten moeten door het besluit niet beknot worden in het stellen van hogere minimumeisen in percentages voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Het afwijken van betaalbaarheidseisen mag als het gaat om sociale huur alleen als er korte wachttijden zijn voor sociale huurwoningen en de verhouding tussen de DAEB-doelgroep en de sociale woningvoorraad in de regio niet gespannen is.

In de monitoring missen de wachttijden in betreffende gemeenten en regio's

Wettelijke borging positie huurders