

Reactie NVM op tweede consultatie Besluit versterking regie volkshuisvesting

De 'Wet versterking regie volkshuisvesting' geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Zo hebben overheden meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd en er uiteindelijk ook sneller gebouwd kan worden. NVM staat achter het beoogde doel van de wet en gaf in een [reactie op een eerdere consultatie](#) al enkele aanbevelingen ter verbetering en verduidelijking mee. Naar aanleiding van het regeerprogramma van het kabinet-Schoof worden er nog enkele aanpassingen voorgesteld ten aanzien van het ontwerpbesluit. NVM geeft ook dit keer graag haar constructieve feedback mee.

Definities betaalbare woningen en woningbouwregio's (artikel 4.32)

Bij lid c betreft het de definitie wat wordt verstaan onder een betaalbare koopwoning. Hierbij wordt verwezen naar artikel 1 lid 3 van de Huisvestingswet. Met deze omschrijving wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat nieuwboukoopwoningen 'vrij op naam' worden verkocht. Daar waar vanuit de Huisvestingswet wordt gekeken naar koopsommen 'k.k. | Kosten Koper', heeft de nieuwbouwkoper geen 'kopers kosten'. Het verdient aanbeveling om binnen de nieuwe definitie een nuance ten aanzien van nieuwbouwwoningen door te voeren.

Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma (artikel 4.34)

In lid 4 is opgenomen dat als de percentages "aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort, een lager percentage kan worden vastgesteld". Het 5e lid geeft aan dat het college van Gedeputeerde Staten of de minister ontheffing van de percentages mag aanvragen.

Deze uitleg leidt tot onduidelijkheid. In het nieuwe artikel 7.8C (pagina 10 en toelichting op pagina 90) wordt afwijking van de percentages mogelijk maar op welk niveau? De percentages zouden niet op het niveau van de woningbouwlocatie maar voor de gemeente en woningbouwregio geldend moeten zijn. Onze verwachting is dat zonder verduidelijking, gemeenten de percentages van toepassing verklaren op alle individuele woningbouwlocaties hetgeen een bouwstilstand in de hand werkt.

Instandhoudingstermijn betaalbare koopwoning (artikel 5.162A)

Met betrekking tot de instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen wordt – in afwijking op de ingebruikname datum bij huurwoningen – gerefereerd aan het moment van sluiten van de koopovereenkomst. Een verdere verduidelijking van dit begrip – is de koopovereenkomst met of zonder ontbindende voorwaarden - lijkt raadzaam. Als alternatief kan ook aansluiting worden gezocht bij de levering van de woning, of grond in het geval van nieuwbouw. Voorafgaand aan levering lopen er (nog) geen fiscale verplichtingen voor de nieuwe eigenaar.

Verwezenlijking woningbouwopgave (Nota van toelichting 3.5.2) / Zicht op de realisatie van voldoende betaalbare woningen (Nota van toelichting 3.6.8)

De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw geeft onvoldoende inzicht in de daadwerkelijke voortgang van de woningbouwopgave. Mede daarom is tijdens de Woontop afgesproken dat per 1 juli 2025 een Publiek-private monitor geïntroduceerd wordt. Iedere lokale, regionale en provinciale versnellingstafel registreert op basis van vaststaande definities. De informatie wordt gedeeld met de hogere overheden waardoor een beeld ontstaat over voortgang, vertraging, knelpunten etc. Hierdoor kan het gesprek worden aangegaan en desnoods regie gevoerd worden om uitvoering te versnellen. Het ligt voor de hand de invoering van de PPM en de noodzaak van delen en sturing, in de wet te verankeren.

Harmonisering met eigen woningregeling voor fiscale renteaftrek (Nota van toelichting 3.10)

Onduidelijk in het artikel is of deze constructie aansluit bij de huidige instrumenten als bijvoorbeeld Koopgarant of Koopstart. Vanuit de NVM pleiten wij voor een beperkte pluriformiteit in financieringsconstructies en zoeken we bij voorkeur aansluiting bij reeds bestaande en zich bewezen hebbend instrumentarium.