

## Reactie Regio Noordoost-Brabant op Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

d.d. 28 maart 2023

Geachte heer De Jonge,

In de regio Noordoost Brabant werken we als gemeenten en woningcorporaties aan het versneld bouwen van meer (betaalbare) woningen, voor verschillende doelgroepen: de juiste woningen op de juiste plek. De opgaven zijn groot, en we onderschrijven daarom de noodzaak van regie door de overheid hierop. Niet alleen lokaal en regionaal, maar ook door het Rijk (en de Provincie). Daarbij vinden wij het waardevol dat de Rijksoverheid naast de kwantitatieve opgave (meer woningen) nu ook de kwalitatieve opgaven (betaalbaarheid en aandachtsgroepen) erkent. Als gemeenten en corporaties vragen we van de Rijksoverheid de instrumenten, middelen én lokale (beleids- en uitvoerings)ruimte om deze opgaven op te kunnen pakken. Daarvoor is samenwerking en wederkerigheid van wezenlijk belang.

U geeft aan dat dit wetsvoorstel voorziet in de wettelijke vertaling van het hernemen van de regie op de volkshuisvesting door overheden. En dat dit voorstel daarmee de bestuurlijke instrumenten biedt die nodig zijn. In deze brief geven we graag onze reactie op het wetsvoorstel, vanuit de gemeenten en woningcorporaties uit de regio Noordoost Brabant. Ook de VNG, G40 en Aedes hebben reacties gegeven op deze consultatie. Die reacties ondersteunen wij. Met deze brief gaan wij vooral in op de punten die voor onze regio van belang zijn. Daarbij geven we steeds voorstellen voor aanvulling op, of verbetering van, het wetsvoorstel.

We gaan achtereenvolgens in op het volkshuisvestelijk programma en de prestatieafspraken, woningbouw en betaalbaarheid, en aandachtsgroepen, urgentie en spreiding daarvan. Als laatste geven we twee overige aandachtspunten mee.

### **Volkshuisvestelijk programma en prestatieafspraken**

We onderschrijven het belang van een goed (gemeentelijk) volkshuisvestelijk programma. Waarin de focus ligt op wonen, maar ook de verbinding gelegd wordt met andere opgaven zoals zorg, welzijn en verduurzaming zodat we werken aan leefbare kernen en wijken voor iedereen. Een helder programma dat als basis dient voor wederkerige prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders. Als lokale partijen hebben we veel kennis over de opgaven én de oplossingen. Daarom stellen we voor dat:

- de gemeenteraad het volkshuisvestelijk programma op hoofdlijnen vaststelt, gezien hun kaderstellende rol en het grote belang van deze volkshuisvestelijke opgaven;
- de woningcorporaties verplicht betrokken worden bij de totstandkoming van het volkshuisvestelijk programma, en hun rol niet beperkt wordt tot slechts de uitvoering ervan;
- de regionale samenwerking tussen gemeenten en corporaties verstevigd wordt, het vergroten van het werkgebied van de corporaties naar provincies helpt ons inziens hier niet bij;
- de manier waarop zorg- en welzijnspartijen betrokken worden bij de prestatieafspraken lokaal bepaald mag worden, zodat dit het samenwerkingsproces tussen gemeenten, corporaties en huurders niet te complex en log maakt.

### **Woningbouw en betaalbaarheid**

We onderschrijven de noodzaak om versneld meer betaalbare woningen toe te voegen, zowel in de sociale huur als in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Daarbij roepen we op om, naast nieuwbouw, de bestaande voorraad beter te benutten: ook hier liggen oplossingen. Zoals het verduurzamen van woningen en daarmee het borgen van betaalbaarheid

Met betrekking tot middenhuur en betaalbare koop onderschrijven wij het doel: 40% van de nieuwbouw. In de praktijk is dit echter moeilijk te realiseren: de markt pakt het niet vanzelf op, als de

gemeente ze ertoe dwingt kunnen projecten vertragen of stilvallen. Ook heeft dit vaak invloed op de kwaliteit van woningen: betaalbaar, maar te klein. Innovatie in de bouwketen om betaalbaar mét kwaliteit te bouwen, komt nog onvoldoende op gang. Daarnaast worden de corporaties teveel beperkt in hun mogelijkheden om middenhuurwoningen te ontwikkelen. En dit percentage betaalbaar is voor veel gemeenten een flinke koerswijziging: dat kost tijd. Het ontbreekt de gemeenten aan effectieve sturingsinstrumenten en het ontbreekt de corporaties aan (investerings)ruimte. We stellen daarom het volgende voor:

- het opheffen van de DAEB grens is noodzakelijk zodat corporaties onder betere voorwaarden kunnen investeren in middenhuur;
- komen tot één simpele subsidieregeling voor betaalbare woningbouw (ook voor projecten met een klein aantal woningen) in plaats van allerlei losse regelingen met ingewikkelde voorwaarden en procedures zoals de WoningBouwImpuls, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, volkshuisvestingsfonds, flexpool-gelden, etc.;
- komen met (financiële) middelen om 'scherper' bijsturen op het aandeel betaalbare woningbouw in lopende projecten (waar al afspraken gemaakt zijn) mogelijk te maken;
- écht commitment van de markt organiseren op maatschappelijke opgaven zoals betaalbaar bouwen mét kwaliteit, ook op landelijk niveau (een 'woondeal' tussen Rijk en markt);
- continuïteit en voorspelbaarheid van regels en beleid voor investeerders borgen;
- zorg dat de voorgestelde versnelling bij de Raad van State ook mogelijk is door mensen en middelen beschikbaar te stellen.

Met betrekking tot de sociale huur vinden we het opleggen van 30% in de nieuwbouw onvoldoende sturen op een groei van de sociale huurwoningvoorraad. Door niets te zeggen over sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen wordt met dit wetsvoorstel potentieel gestuurd op een krimp van de nationale sociale huurwoningvoorraad. Gezien de grote opgaven voor zowel regulier woningzoekenden als diverse urgente groepen, is een potentiële afname van de sociale huurvoorraad onwenselijk. Het landelijke doel zou moeten zijn de groei van de sociale huursector. Daarnaast is ook hier tijd nodig voor de koerswijziging. Wij willen dit graag geborgd zien in het wetsvoorstel. Een mogelijkheid om dit te doen is:

- niet 30% sociale huur per plan eisen, maar wél 30% sociale huur over de gehele planvoorraad van een gemeente;
- de gemeenten die meer dan het gemiddelde percentage sociale huur hebben, niet te beperken tot een aandeel sociale huur in de nieuwbouw van minder dan 30%;
- aanvullend opnemen dat lokale en/of regionale afspraken gericht moeten zijn op groei van de sociale huurwoningvoorraad.

### **Aandachtsgroepen, urgentie en spreiding**

Ook hier onderschrijven we de noodzaak om voor bepaalde groepen meer aandacht te hebben in het volkshuisvestelijk beleid en de uitvoering daarvan. Welke groepen precies, en de mate waarin, verschilt ons inziens echter per gemeente. Beleid voor studenten is bijvoorbeeld minder relevant voor een kleine landelijke gemeente dan voor een stad met hoger onderwijs. Daarnaast denken wij dat het niet effectief is om alle gemeenten/regio's de woon- en zorgbehoeften van al deze aandachtsgroepen zelf te laten onderzoeken en monitoren. Dit kost enorm veel inzet van de toch al beperkte capaciteit.

Daarom stellen wij voor om:

- het onderzoeken en monitoren van aandachtsgroepen te laten plaatsvinden op provinciaal of zelfs nationaal niveau;
- om vervolgens de vertaling daarvan naar beleid zoveel mogelijk lokaal en regionaal te maken.

Gezien de druk op de woningmarkt is het noodzakelijk dat bepaalde groepen met urgentie voorrang op een woning krijgen. Welke groepen dit precies moeten zijn, is een precare afweging. Voorrang voor de één, betekent langer wachten voor een ander. We vinden het belangrijk dat ook regulier woningzoekenden (lokaal) kans blijven maken op een woning. Dit wetsvoorstel noemt een aantal urgente groepen. De definitie van sommige van deze groepen is op dit moment nog erg onduidelijk.

Bijvoorbeeld voor mantelzorgers. Dit zou in potentie een gigantische groep kunnen zijn, die de kansen voor regulier woningzoekenden enorm kunnen verkleinen. Dat moeten we voorkomen. We stellen daarom voor om:

- de urgente groepen op nationaal niveau zo specifiek en 'smal' mogelijk te definiëren. Met daarnaast altijd ruimte voor maatwerk, voor schrijnende situaties die net buiten de definities vallen;
- geen concrete percentages of aantallen te noemen in wetgeving en/of instructieregels, om dat de situatie lokaal en regionaal verschilt;
- door smalle definities van alleen de écht urgent woningzoekenden, te zorgen dat er ook ruimte blijft voor regulier woningzoekenden.

Het spreiden van (urgente) aandachtsgroepen (over de regio maar ook binnen gemeenten over de wijken en kernen) is om allerlei redenen van belang. Denk aan integratie, welzijn, inclusief wonen en versterking van de saamhorigheid. Het zorgt er voor dat regulier woningzoekenden overal óók aan bod komen en het is een manier om te werken aan leefbare buurten, wijken, kernen, dorpen en steden voor álle inwoners. Het wetsvoorstel verzaakt op dit moment om tot een goede oplossing voor spreiding te komen. Als een regio er niet uit komt, wordt terug gegrepen op het woonplaatsbeginsel. Dat betekent dat de onevenredige spreiding blijft, met ongewenste gevolgen voor woningzoekenden en de leefbaarheid. Daarom stellen we voor om:

- door beoogde groei van de sociale voorraad, in alle gemeenten, te zorgen dat er overal ruimte is voor zowel regulier- als urgent woningzoekenden;
- evenredige spreiding van urgente groepen over de regio beter te borgen in het wetsvoorstel;
- waarbij rekening wordt gehouden met regionale en lokale verschillen (bijvoorbeeld m.b.t de sociale woningvoorraad en voorzieningen passend bij de aandachtsgroepen) terwijl tegelijkertijd het uitgangspunt van de 'fair share' steviger verankerd wordt;
- door per regio het aandeel toewijzingen met urgentie, als % van het totaal aantal vrijkomende sociale huurwoningen per jaar, gelijk te houden in alle gemeenten. Het precieze percentage waar op uitgekomen wordt, kan verschillen per regio en is periodiek onderwerp van gesprek tussen regio gemeenten en corporaties;
- ook particuliere sociale huur in te zetten voor de urgente (en primaire) doelgroep;
- door goede spreiding van de urgent woningzoekenden, te zorgen dat er overal ook ruimte blijft voor regulier woningzoekenden.

### **Overige**

We zien in dit wetsvoorstel veel sturing op uitvoeringsniveau. Zeker als er straks instructieregels vanuit Rijk en Provincie blijven volgen. We doen de dringende oproep: houd het werkbaar! Zorg dat we in deze krappe arbeidsmarkt de beperkte ambtelijke capaciteit effectief en naar eigen lokaal inzicht kunnen inzetten om de gestelde doelen te behalen. Zodat we geen kostbare capaciteit stoppen in het (onnodig) 'omschrijven' van visies naar programma's en uitgebreide verantwoording daar waar het goed gaat. Laten we samen vooral bezig zijn met zo snel mogelijk de juiste woningen op de juiste plek te bouwen.

Als afsluiter een verbredende opmerking: grote ambities op het woondomein moeten samengaan met investeringen. Zowel op het woondomein als op andere vlakken. De woning lijkt steeds belangrijker te worden dan het wonen en daarmee kan de regie te eenzijdig komen te liggen op de sturing op aantallen woningen en niet meer op de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, op de bewoners die in de woningen komen te wonen. Ook daar waar kleinere aantallen woningen worden gerealiseerd, is de bijdrage aan leefbaarheid en fijn wonen van groot belang. Bijvoorbeeld in de kleinere kernen. We vragen het Rijk om ook daarvoor de instrumenten en middelen beschikbaar te stellen die nodig zijn. Denk aan mobiliteit, onderwijs, openbare ruimte, groen, water, zorg, welzijn, etc. Zo bouwen we samen niet alleen genoeg woningen, maar ook fijne wijken, dorpen en kernen om te wonen en te leven.

Namens de gemeenten en woningcorporaties uit de regio Noordoost-Brabant,

**Gemeente Bernheze**, E. Daandels  
**Gemeente Boekel**, B.M.H. Brands  
**Gemeente Boxtel**, W. van der Zanden  
**Gemeente Heusden**, M.A.W. Meesters  
**Gemeente Land van Cuijk**, B.A.M. de Bruin  
**Gemeente Maashorst**, F.J.M. van Lankvelt  
**Gemeente Meierijstad**, H.J. Compagne  
**Gemeente Oss**, S.M.J.N. van den Bergh  
**Gemeente 's-Hertogenbosch**, P. Slikker  
**Gemeente Sint-Michielsgestel**, S. Goossens  
**Gemeente Vught**, Y.T. Vos

**Woningcorporatie Area**, J.M.H.M. van Vucht  
**Woningcorporatie Brabant Wonen**, H.M.H. Windmüller  
**Woningcorporatie Charlotte van Beuningen**, C.J.M. Beukeboom-van Woerkum  
**Woningcorporatie JOOST**, M.A.J. Vossen  
**Woningcorporatie Mooiland**, C.M.L. Jansen  
**Woningcorporatie Peelrand Wonen**, J.A.C. Tukker-Blok (a.i.)  
**Woningcorporatie Wonen Vierlingsbeek**, J.H. Abbring  
**Woningcorporatie Woonmeij**, M.A.W. Wonders  
**Woningcorporatie Woonveste**, E.W.T. van den Einden  
**Woningcorporatie Zayaz**, S. van Raak (a.i)