



Reactie De Vernieuwde Stad op concept Wet versterking regie volkshuisvesting

De Vernieuwde Stad juicht het toe dat de minister met dit wetsvoorstel serieuze stappen zet om de regie op de volkshuisvesting te versterken. Desondanks maken wij ons zorgen om de uitwerking die de wet heeft in de grote steden, waar de leden van De Vernieuwde Stad met man en macht werken aan veerkrachtige en gemengde buurten en wijken. Daarom willen wij de volgende punten onder de aandacht brengen:

Aandeel sociale huurwoningen in de steden

Ten opzichte van eerdere voorstellen heeft de minister een flinke stap teruggezet als het gaat om het aandeel sociale huurwoningen. Het aandeel van 30% sociale huur heeft nu, in tegenstelling tot de Nationale Woon- en Bouwagenda uit 2022, geen betrekking meer op de totale voorraad binnen de gemeente, maar slechts op de nieuwbouw en dan ook nog alleen als de totale voorraad uit minder dan 27% sociale huur bestaat.

In veel grote steden ligt de sociale huurvoorraad op dit moment rond de 30% en in sommige steden zelfs iets daarboven. In het voorliggende wetsvoorstel krijgen deze gemeenten de keuze om de voorkeur te geven aan het toevoegen van middenhuur. Hoewel wij ook de noodzaak zien om meer middenhuurwoningen te bouwen, willen wij erop wijzen dat juist de vraag naar sociale huurwoningen in de steden het aanbod nog steeds ruim overtreft. Ook veel middengroepen, zoals de politieagent, de verpleegkundige en de leraar zijn inmiddels aangewezen op een sociale huurwoning. Een belangrijk deel van de 300.000 woningen, waarover Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt, is gebaseerd op de opgaven in de grote steden. Wij vinden het daarom niet passen om deze ruimte in de wet op te nemen. Om te voorkomen dat het aandeel van de sociale huursector verder afkalft, vragen wij de minister derhalve om ook in de grote steden in de nieuwbouwopgave een percentage van 30% te blijven hanteren.

Spreiding in kader van leefbaarheid

Ook de omliggende gemeenten, waar het percentage sociale huurwoningen veelal nog sterk achterblijft, moeten hun bijdrage leveren in het kader van de leefbaarheid en een evenwichtige spreiding. We verwijzen hierbij naar het tussentijdse rapport van NPRZ: "De oplossing voor Rotterdam Zuid, ligt buiten Rotterdam Zuid." Om sociale problemen te voorkomen, is een goede spreiding binnen steden en tussen stad en regio noodzakelijk. Alleen zo kunnen we werken aan de veerkracht van wijken. Deze les kan worden doorgetrokken naar alle 20 wijken uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Die spreiding geldt ook voor bijzondere doelgroepen. Het is positief dat de minister gemeenten aanzet om een huisvestingsverordening op te stellen en daarin bijzondere doelgroepen op te nemen die voorrang krijgen. Tegelijkertijd zijn nu alleen de corporaties aanspreekbaar op het huisvesten van deze doelgroepen. In sommige steden wordt al meer dan de helft van de vrijgekomen woningen van corporaties aan bijzondere doelgroepen toegewezen en is er sprake van verdringing van reguliere woningzoekenden. Dat leidt tot concentraties van kwetsbare doelgroepen en zet de veerkracht van wijken onder druk. Bovendien is het maatschappelijk niet meer uit te leggen.

Wij hopen dat de minister ook in kleinere gemeenten de druk op de ketel houdt om te zorgen dat ook zij hun verantwoordelijkheid nemen voor het bouwen van sociale huurwoningen en het huisvesten van kwetsbare groepen door de 30% weer van toepassing te laten zijn op de totale

voorraad en niet alleen op de nieuwbouw. Voor wat betreft de kwetsbare groepen zou de minister ook kunnen overwegen om de definitie van deze groepen gelijk te trekken voor meer eenduidigheid.

Samenvattend

Als grootstedelijke corporaties zijn wij blij met de extra sturing vanuit het Rijk, maar zoals de wet er nu ligt, zijn er nog te veel mogelijkheden voor gemeenten om hun verantwoordelijkheden te ontlopen. De locaties om te bouwen blijven schaars en de groep die afhankelijk is van een sociale huurwoning wordt helaas steeds groter. Iedereen heeft het recht op een woning en een veilig thuis. Dat zou in de wet geborgd moeten zijn. Dat betekent dat alle gemeenten een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen die de minister in laatste instantie ook kan afdwingen. Daartoe verdient het voorgestelde instrumentarium verdere aanscherping op de volgende punten:

- Op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad in de grote steden door ook in steden met een aandeel sociale huurwoningen van 30% of meer in de nieuwbouw vast te houden aan een percentage van 30% sociaal.
- In gemeentes met een sociale huurwoningvoorraad van minder dan 30% vast te houden aan het streven dit aandeel over de hele voorraad naar 30% op te trekken en niet alleen in de nieuwbouw.
- In het kader van de leefbaarheid in stad en regio ook de kleinere gemeenten hun fair share te laten nemen in de huisvesting van kwetsbare groepen. De minister moet hierop toezien. Het helpt als de definities kwetsbare groepen landelijk gelijk worden getrokken.