



**SvWrR**

**Samenwerkingsverband**

**Wonen regio Rotterdam**

p/a gemeente Nissewaard

Postbus 25

3200 AA Spijkenisse

Aan:

Ministerie van BZK  
t.a.v. Minister H.M. de Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Betreft: Internetconsultatie Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

Van: Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

### **Inleiding**

Het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (in het vervolg SvWrR) onderstreept het belang van een goede regie vanuit het Rijk op de Volkshuisvesting. Te lang heeft deze sector moeten functioneren onder het adagium dat de Woningmarkt “af” was en dat de markt zijn werking deed. Op regionaal en gemeentelijk niveau werd deze constatering niet onderschreven, vanwege de gevoelde problematiek op lokaal niveau. Deze, voor gemeenten, onbegrijpelijke positieve insteek leidde er in de afgelopen jaren toe dat de opgave wat betreft nieuwbouw tot ca. 2018 negatief zou zijn, waardoor gemeenten een forse rem hebben moeten zetten op de planvorming. Sinds die tijd is ook bij de hogere overheden het besef ontstaan dat er evenwel nog een forse opgave lag. Het gevolg was dat gemeenten “zich opnieuw moesten uitvinden” om hieraan te kunnen voldoen. De eerder gedachte afname had evenwel tot grote gevolgen geleid in de capaciteit en beschikbare middelen, waardoor een “doorstart” moeilijk van de grond komt.

### **Rolverdeling**

In de consultatieversie wordt aangegeven dat voor een concrete invulling van de regie door het rijk de mogelijkheid is opgenomen om vanuit het rijk instructieregels te stellen aan gemeenten. Hierbij zal naar de mening van de gemeenten binnen het SvWrR moeten gelden dat deze instructies, binnen het nationale belang, dienend dienen te zijn voor de regio bij het realiseren van de grote opgave voor de regio Rotterdam. Zo gaat de verregaande invulling van het vereiste volkshuisvestingsprogramma, zoals in de consultatieversie opgenomen, verder dan de gewenste regionale verdeling van de opgave. Het nut hiervan bij de realisatie van de opgave wordt betwijfeld.

De rol van de provincie dient naar onze mening zich voornamelijk te richten op de woningbouw en toezicht. Een bredere verantwoordelijkheid vinden wij ongewenst. Instructieregels vanuit de provincie dienen dan ook binnen deze grenzen te blijven en slechts het provinciaal belang te dienen. Een rol voor de provincie vinden wij niet noodzakelijk op de thema's waarbij regionale afstemming niet aan de orde is en/of niet tot een regionaal knelpunt leidt. We pleiten voor het opnemen van een nadere afbakening van de rol van de provincie in het wetsvoorstel, met heldere randvoorwaarden en processtappen wanneer de provincie bijvoorbeeld over gaat of moet gaan tot interventie bij regionale knelpunten.

Beide mogelijke instructieregels, vanuit rijk dan wel provincie mogen naar de mening van de gezamenlijke gemeenten niet meer dan nodig treden in de bevoegdheden van de gemeenten.

De gemeenten binnen het SvWrR onderkennen dat met name zij aan de lat staan voor een aanzienlijk deel van de nationale woningbouwopgave, zoals die in de verschillende



**SvWrR**  
Samenwerkingsverband  
Wonen regio Rotterdam  
p/a gemeente Nissewaard  
Postbus 25  
3200 AA Spijkenisse

rijksprogramma's zijn verwoord en zijn vastgelegd in de regionale woondeals/realisatieagenda's.

Vanuit deze positie is het naar de mening van de gemeenten van belang dat de versterking van de regie voldoende aansluit bij het subsidiariteitsbeginsel van de Omgevingswet, 'decentraal, tenzij' zodat voldoende ruimte blijft voor lokaal en gebiedsgericht maatwerk zoals de inzet op leefbaarheid, kwaliteit, de bestaande voorraad, duurzaamheid en het middensegment. Daarbij is van belang dat niet alleen de positie van Rijk en provincie verstevigd wordt, maar dat ook de regievoering van gemeenten op de lokale integrale volkshuisvestelijke agenda wordt versterkt. Daarbij onderschrijven zij de noodzaak om op velerlei punten regionaal afstemming te zoeken en met onderlinge afspraken invulling te geven aan de opgave.

### **Rol en positie Regio**

Goed regionaal overleg en goede afstemming wordt door het SvWrR van harte onderschreven. De onderlinge samenhang op het gebied van de volkshuisvesting is immers groot. Deze samenwerking vraagt ook van de gemeenten in de regio het nodige. Dit betekent capaciteit en middelen om deze samenwerking adequaat in te kunnen vullen. Hiervoor wordt geen oplossing geboden. Slechts wordt verwezen naar de coördinerende rol die provincies bij de regionale afstemming (kunnen) gaan spelen. Wij verzoeken u dan ook over te gaan tot het faciliteren van de regionale samenwerking voor de afstemming van alle genoemde onderwerpen.

In de consultatieversie wordt op velerlei onderwerpen de rol van de regio in de onderlinge afstemming benoemd. De gemeenten binnen het SvWrR zijn van mening dat voor deze rol onvoldoende inhoud en instrumenten zijn opgenomen. Juist om, in onderling overleg, regie ook op regionaal te kunnen voeren is het noodzakelijk om hier nader invulling aan te geven.

### **Gemeentelijke regie**

Het gedachte instrumentarium om op lokaal niveau in het belang van de volkshuisvesting, en voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma, te kunnen ingrijpen of sturen blijft beperkt tot een extra arbitrage in het proces dan wel de realisatie van de prestatieafspraken.

In de praktijk blijkt dat in vele gevallen de uitvoering afhankelijk is van private partijen. Als oplossing wordt aangegeven dat de inzet van het omgevingsplan met een toekenning van de functie sociale huur als sturingsinstrument een krachtig instrument is. Evenwel een functietoedeling middels een omgevingsplan is geen garantie voor realisatie, terwijl inzet van andere instrumenten voor en door gemeenten veelal een zeer kostbare en langdurige aangelegenheid is. Daarbij is het ontbreken van voldoende ambtelijke capaciteit een groot knelpunt, waardoor de ontwikkeling, maar ook de inzet van bestaand en nieuw instrumentarium gemakkelijk vertraging oploopt.

Andere instrumenten worden niet in deze conceptwet geregeld. Gemeenten zijn van mening dat een adequaat instrumentarium noodzakelijk is om de opgave te kunnen realiseren. Bijvoorbeeld door inzet van gebieds- of projectgebonden subsidiering of andersoortig instrumentarium in het grondbeleid kan de gemeenten regie voeren op de gewenste realisatie.

De uitvoering van de grote woningbouwopgave en de aan gemeenten toebedachte extra taken vereisen ook specifieke aandacht. Aangegeven wordt dat de financiële effecten van deze conceptwet nog nader zullen worden uitgezocht. Echter het probleem ligt niet alleen bij de financiën, maar ook is de beschikbare capaciteit een fors knelpunt. Dit is niet alleen financieel op te lossen, gezien het tekort op de arbeidsmarkt. Ook is het essentieel dat



**SvWrR**  
Samenwerkingsverband  
Wonen regio Rotterdam  
p/a gemeente Nissewaard  
Postbus 25  
3200 AA Spijkenisse

nadere invulling wordt gegeven aan de oplossing van de zogenoemde Kritische Succesfactoren.

### **Woningbouw**

De gezamenlijke gemeenten in de regio Rotterdam onderschrijven de noodzaak tot het realiseren van 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties. Ook het streven naar een evenwichtige spreiding van met name de sociale woningbouw over de regiogemeenten wordt ondersteund. In de regio Rotterdam is daarom een Regioakkoord afgesloten, waarin de evenwichtige spreiding nader is benoemd en uitgewerkt. Randvoorwaardelijk is daarbij dat er sprake dient te zijn van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad zowel regionaal als lokaal, maar dat niemand aan het onmogelijke gehouden is. Ook in de consultatieversie van de wet wordt gesproken over een evenwichtige samenstelling van en het streven naar balans in de woningvoorraad. Niet nader wordt gedefinieerd wat hieronder wordt verstaan. Duidelijkheid over definities en het vermijden van eigen interpretaties is gewenst, om te voorkomen dat zowel binnen een regio als tussen regio's afwijkend beleid kan worden gevoerd. De gezamenlijke gemeenten gaan er hierbij dan ook van uit dat in ieder geval in regionaal verband -met begrip voor een ieders mogelijkheden- maar ook tussen regio's nadere afspraken hierover kunnen worden gemaakt.

Het wetsvoorstel legt de focus op nieuwbouw en prijscategorieën terwijl woonkwaliteit ontbreekt (bijv. minimale oppervlakte eisen). Daarnaast is bijbouwen beperkt qua omvang ten opzichte van de bestaande voorraad. De focus zou daarom ook moeten liggen op de kwaliteit van woningen en het beter kunnen benutten van de bestaande voorraad. We pleiten daarom voor het benoemen dat het Rijk ook op deze thema's een rol heeft.

### **Volkshuisvestingsprogramma**

Voor de inhoud van het, in de Omgevingswet te verankeren, volkshuisvestingsprogramma wordt aangegeven dat bij wet en nadere regelgeving nadere eisen zullen worden gesteld. In de consultatieversie wordt nu reeds een breed scala aan onderwerpen benoemd die een plaats dienen te krijgen in het programma. Het SvWrR maakt zich ernstige zorgen over de uitgebreidheid van de vereiste inhoud en vraagt zich af of voor elke gemeente alle gevraagde punten van wezenlijk belang zijn om de directe volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Voorgesteld wordt om de inhoudelijke instructie tot de kern te beperken en gemeenten vrij te laten in de invulling van het programma, op basis van de regionaal afgestemde invulling van de diverse doelen.

### **Sociale huur**

In de consultatieversie wordt aangegeven dat via een AmvB een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur zal worden vastgelegd. Graag vragen wij aandacht voor de in sommige gemeenten reeds aanwezige grote particuliere sociale huurvoorraad. Deze categorie woningen vormen veelal een belangrijk deel binnen de sociale voorraad in deze gemeenten en vervullen een belangrijke rol in het betaalbaar houden/krijgen van de woningvoorraad. Wij dringen er op aan ook deze voorraad op te nemen in de definitie en tevens instrumentarium te ontwikkelen om deze voorraad ook deel te kunnen laten uitmaken van een woonruimteverdeelsysteem en de huisvesting van aandachtsgroepen c.q. urgent woningzoekenden. Het opnemen in het verdeelsysteem geeft ook mogelijkheid zicht te hebben c.q. te houden op deze sociale particuliere huur. In dit kader pleit het SvWrR er voor om een landelijk huurregister op te zetten zodat er inzicht ontstaat in de feitelijke huurhoogte van particuliere huurwoningen. Dat is nodig als stap naast of voorafgaand aan een goed functionerend en praktisch uitvoerbaar verdeelsysteem.



**SvWrR**  
Samenwerkingsverband  
Wonen regio Rotterdam  
p/a gemeente Nissewaard  
Postbus 25  
3200 AA Spijkenisse

### **Monitoring**

Voor het volgen van de ontwikkelingen en het mogelijk bijsturen van (de uitvoering van) het beleid worden vele vormen van monitoring benoemd. Gemeenten verwachten meer terughoudendheid in deze veelheid van monitoring om beperkte ambtelijke capaciteit gefocust te kunnen inzetten op de noodzakelijke uitvoering. Immers de voorgestelde monitoren vergen forse inspanningen van de gemeenten. Daarnaast worden in regionaal verband in de regio Rotterdam reeds de belangrijke ontwikkelingen gemonitord. Wij verzoeken u om zoveel als mogelijk aan te sluiten aan de reeds bestaande monitoring, zoals de door de regio Rotterdam gehanteerde monitor Regioakkoord.

### **Aandachtsgroepen**

In het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt als doel aangegeven te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Tevens is hierin aangegeven dat alle gemeenten hun eerlijke aandeel nemen bij het huisvesten van aandachtsgroepen. Mocht blijken dat er gemeenten zijn die zich blijven onttrekken aan hun eerlijke deel, dan zal het ministerie van BZK een percentage vastleggen dat als norm gaat gelden voor toewijzing aan specifieke aandachtsgroepen. Deze insteek van het programma is met name voor de centrumsteden in de regio van groot belang.

In de consultatieversie wordt evenwel aangegeven dat, om tot een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen te komen, afstemming tussen gemeenten en provincie in regionaal verband gewenst is. Een regionale verdeelsleutel is daarbij een bruikbaar instrument. Als er geen afstemming mogelijk is op regionaal niveau lijkt het er op dat de gemeenten waar de betrokkene staat ingeschreven verantwoordelijk zijn voor passende huisvesting. Deze clause kan verstreckende gevolgen hebben voor met name (de regulier woningzoekenden in) de grotere/centrum gemeenten. Centrumgemeenten hebben over het algemeen een grotere opgave, gezien de landelijk toegankelijke opvang, maar het is niet één enkele groep die ervoor zorgt dat de opgave te groot is in deze gemeenten. De schaarste aan sociale huurwoningen, in combinatie met de grote groep huishoudens in een kwetsbare situatie, zoals de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, sociaal-medisch urgenten en statushouders leidt ertoe dat zij deze opgave niet meer alleen aankunnen en zoeken naar mogelijkheden voor een evenwichtige verdeling. Deze evenwichtige verdeling is nodig om ook op onze woningmarkt nog woningen beschikbaar te houden voor regulier woningzoekenden, die qua inkomen aangewezen zijn op de sociale huursector. De huidige situatie is niet langer houdbaar.

Het SvWrR is van mening dat een evenredige verdeling over de gemeenten wenselijk is en ziet hiervoor graag nadere invulling middels een wettelijk vastgelegd uitgangspunt voor verdeling en een escalatiemodel op het moment dat gemeenten onderling niet tot afspraken komen

Bij de gewenste verdeling wordt ook de noodzaak aangegeven om binnen een gemeente een passend zorg & welzijnsaanbod te realiseren. Vooral voor kleinere gemeenten zal dit een moeilijke zaak zijn. Regionale samenwerking ook in dit geval zou mogelijk moeten zijn. Het creëren van mogelijkheden hiertoe -te denken valt daarbij aan de opheffen van de belemmerende werking van de AVG- is daarbij een belangrijke stap.

Andere aspecten die nog geen nadere invulling hebben gekregen zijn de vragen:

- hoeveel woningen moeten gemeenten reserveren voor de huisvesting van aandachtsgroepen en
- op welke wijze wordt verdeling van categorieën aandachtsgroepen bepaald.



**SvWrR**

**Samenwerkingsverband**

**Wonen regio Rotterdam**

p/a gemeente Nissewaard

Postbus 25

3200 AA Spijkenisse

Naast de huisvesting van de aandachtsgroepen dienen gemeenten nog rekening te houden met de huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten. De effecten van een mogelijk aanstaande 'spreidingswet' vergroot de druk van de landelijke opgave op het eerlijk verdelen van de schaarste enorm. In de voorgestelde herziening Huisvestingswet 2014 wordt bovendien de mogelijkheid geboden om 50% van de beschikbare woningen toe te wijzen op basis van economische, maatschappelijke of lokale binding. Onduidelijk blijft of de directe bemiddeling hiervan onderdeel is. De mate van beschikbaarheid wordt met de verplichte huisvesting van aandachtsgroepen beperkt. Gemeenten vrezen dat hierdoor de mogelijkheid van het toepassen van directe bemiddeling -bijvoorbeeld in het geval van herhuisvesting bij herstructurering- moeilijker wordt met alle gevolgen van dien voor een dergelijke ingreep. Tevens maken gemeenten zich ernstig zorgen over de effecten voor de mogelijkheid van reguliere woningzoekenden om een huis te vinden.

#### **Specifieke opmerkingen**

- Op pagina 16 wordt de grens van betaalbare koop € 355.000 genoemd, echter op pag. 42 voor de sociale koop de NHG-grens gehanteerd. Eenduidigheid op dit punt in de tekst gewenst.
- Pag. 17: minder sociale huur als je meer hebt dan 30%, waarom niet meer dan het landelijk gemiddelde?
- Pag. 49/50: afdwingbaarheid bij corporaties niet wenselijk bij 'nieuwe feiten en omstandigheden (...)', dit wordt niet genoemd bij gemeente. Ook bij gemeenten kunnen deze situaties zich voordoen,

Graag is het SvWrR bereid om met de ervaringen van de deelnemende gemeenten nader met u van gedachten te wisselen over de nadere invulling van de diverse onderwerpen.

Met vriendelijke groet,  
Namens het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Jan Willem Mijns  
Wethouder Wonen Nissewaard  
Voorzitter SvWrR.