

Ministerie van BZK

T.a.v. H.M. de Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 30-03-2023

Kenmerk:

Betreft: Reactie internetconsultatie Wet Versterking Regie Volkshuisvesting door het Platform MRA-woningcorporaties

Geachte heer de Jonge,

Op 19 februari heeft u de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ter consultatie voorgelegd en wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om op dit voorstel te reageren.

Als woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam omarmen we het streven om meer Rijksregie te voeren op de woningmarkt. Het is een goede zaak dat het grondwettelijke recht op wonen nu wordt verankerd in het omgevingsrecht. Met de term volkshuisvesting wordt benadrukt dat er in het woonbeleid bij uitstek aandacht moet zijn voor voldoende huisvestingsmogelijkheden van huishoudens met een laag- en middeninkomen. Wij zijn actief in een van de sterkste economische regio's van Nederland. De mensen die aan de basis staan van deze economische kracht, kunnen op eigen kracht nauwelijks meer een huis vinden. Onze doelgroep is de laatste jaren onevenredig hard geraakt door het *laissez faire* beleid van het Rijk. Wanneer de markt haar werk doet, worden er te weinig betaalbare (huur)woningen gebouwd, en neemt de onevenwichtigheid binnen onze regio nog verder toe.

Wij zijn onder de indruk van de snelheid waarmee u een nieuw stelsel van regie op de woningmarkt heeft uitgewerkt. De aanpak bestendigt en formaliseert de afspraken die u het afgelopen jaar met provincies en de corporatiesector heeft gemaakt (Nationale Prestatieafspraken, Provinciale Bouwafspraken, Regionale Woondeals). De ervaringen die we in dit proces met elkaar hebben opgedaan, vormen de basis van onze reactie. In onze reactie gaan we in op een aantal ontbrekende, maar in onze ogen cruciale uitwerkingen, en aantal risico's in de uitvoering.

Volkshuisvestingsprogramma: van regie naar sturing

Een wezenlijk onderdeel is de verplichting om op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau volkshuisvestingprogramma's op te stellen. De instructieregels uit de Wet Versterking Volkshuisvesting scheppen duidelijkheid over de gewenste verhoudingen tussen sociale huur, middenhuur of betaalbare koop en dure koopwoningen voor corporaties en marktpartijen. In de memorie van toelichting wordt uiteengezet dat gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de voorraad geacht worden meer middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen te bouwen (meer dan 40% van het bouwvolume) en minder sociale huurwoningen. Gemeenten met een ondergemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de voorraad moeten 30% sociale huur bouwen, en minder middenhuur (37%).

We zijn blij met het feit dat er nu op lokaal niveau heldere instructies komen voor het te programmeren aandeel sociale huurwoningen. We hebben daarbij een aantal opmerkingen: Ten eerste zouden wij graag een duidelijker streefcijfer willen opnemen. Het voornemen is om nu in het Besluit kwaliteit leefomgeving uit te gaan van het landelijk gemiddelde percentage sociale huur in de woningvoorraad om te bepalen of een gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouwprogrammering moet opnemen. Ons voorstel is om hiervoor niet het aan verandering onderhevige landelijk gemiddelde te nemen maar hiervoor aan te houden dat gemeenten waar minder dan 30% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat minimaal 30% van de nieuwbouwprogrammering uit sociale huurwoningen moet bestaan. Ten tweede zou om in snel tempo toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad fors meer dan de 30% van de nieuwbouw in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden. Het kan niet zo zijn dat gemeenten die nu onder het landelijk gemiddelde zitten de opgave om meer sociale huur te realiseren in de tijd naar achteren schuiven. Wij dringen erop aan om met die gemeenten een groeipad naar het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur af te spreken en dit vast te leggen in het volkshuisvestingsprogramma.

Tenslotte botst de uitwerking in de memorie van toelichting met de afspraken die we recent met u hebben gemaakt in de regionale Woondeal MRA. Deze nieuwbouwafspraken leunen in grote mate op het bouwvolume in de gemeente Amsterdam, waarbij 40% van de nieuwbouw in de sociale huursector plaatsvindt. Een verandering van het nieuwbouwprogramma heeft financiële en ruimtelijke gevolgen. Wij vragen u lokaal ruimte te bieden voor een ambitieuzer bouwprogramma in de sociale huur.

In veel gemeenten is het gangbaar dat woningcorporaties 'aan de voorkant' betrokken worden bij de totstandkoming van de woonvisie. Het is van meerwaarde dat gemeenten en corporaties gezamenlijk, en in vertrouwen met elkaar optrekken. Eerdere betrokkenheid van corporaties draagt bij aan een versnelling van het maken van lokale prestatieafspraken. In de memorie van toelichting wordt ook genoemd dat het past om corporaties vroegtijdig te betrekken, dit komt nog niet tot uiting in de wetstekst hierover. Wij zouden graag zien dat in de wet een verplichting opgenomen wordt de lokale corporaties te consulteren tijdens de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma.

Prestatieafspraken: naar meer wederkerigheid

In onze regio maken woningcorporaties in de meeste gemeenten meerjarige afspraken. Onze ervaringen hierbij zijn goed, het bouwen van nieuwe huizen kost tijd en vergt onderling vertrouwen. We zijn content met de aanbeveling in alle gemeenten meerjarige afspraken te maken. In de Woningwet werd de optie om als woningcorporaties gezamenlijk een bod uit te brengen op de woonvisie niet benoemd. Onze ervaringen leren dat werken vanuit een gedeeld perspectief van de opgaven beter werkt wanneer corporaties elkaar aanvullen. Dit wetvoorstel lijkt ons een goede gelegenheid om de mogelijkheid om een gezamenlijk bod uit te brengen op het volkshuisvestingsprogramma in de Woningwet op te nemen.

Het uitbreiden van het mandaat van de geschillencommissie versterkt de positie van de prestatieafspraken. De uitbreiding van het mandaat heeft betrekking op de *naleving* van de prestatieafspraken en de commissie zich uit kan spreken over de rol en opstelling van ieder van de drie lokale partijen. Bij prestatieafspraken is wederkerigheid van zeer groot belang; bij nieuwbouw is dat nog het meest evident: gemeenten leveren bouwgrond en corporaties bouwen en verhuren sociale huurwoningen. Bij achterblijvende resultaten moet gekeken worden naar de onderliggende redenen. In de memorie van toelichting wordt expliciet genoemd dat de commissie de rol en opstelling van alle partijen kan betrekken; in de voorgestelde tekst van artikel 44bis van de Woningwet is dit echter niet terug te vinden. Gezien het belang van die wederkerigheid moet dit wel worden opgenomen zodat de geschillencommissie hier daadwerkelijk op kan toetsen.

Definitie sociale huur: een gelijk speelveld is in het belang van de volkshuisvesting

We zijn blij dat met dit wetsvoorstel een heldere definitie van sociale huur wordt vastgelegd. Deze definitie geldt voor nieuwbouwwoningen en voor woningen in de bestaande voorraad die door de gemeente als sociale huurwoning worden aangewezen in de huisvestingsverordening. Een duidelijke definitie moet ervoor zorgen dat alle sociale huurwoningen in gelijke mate toegankelijk zijn voor de doelgroep en bijdragen aan gelijk speelveld tussen woningcorporaties en commerciële partijen. Deze doelen zijn gediend bij een aanscherping van de definitie. Woningcorporaties moeten hun woningen namelijk passend toewijzen, en verhuren daarom minimaal 70% van de woningen voor een huurprijs onder 693,60 euro waar particuliere aanbieders deze woningen voor 808,06 euro mogen verhuren. Dit leidt tot een veel gunstiger business-case voor particuliere aanbieders én het leidt ertoe dat deze woningen in de praktijk niet beschikbaar zijn voor huishoudens met lagere inkomens die zijn aangewezen op huurtoeslag, of deze een te groot deel van hun inkomen aan huur uit moeten geven. Het gevolg is dat de leefbaarheid en kansengelijkheid in kwetsbare wijken met veel corporatiebezit verder onder druk komen te staan. Wij verzoeken de minister om passend toewijzen (voor verhuurders met meer dan 10 woningen) op te nemen in de definitie van een sociale huurwoning. Daarbij is niet helemaal duidelijk of de 25-jaarstermijn voor instandhouding van de sociale huurwoning geldt voor zowel de corporaties als voor particuliere verhuurders. Uit de voorgestelde tekst voor het Besluit kwaliteit leefbaarheid is dat niet af te leiden, dus een aanscherping is wenselijk.

In het wetsvoorstel bepalen gemeenten zelf welk aandeel van de woningen aan verplichte urgentiecategorieën woningzoekenden worden toegewezen. Wij zouden graag zien dat het Rijk gemeenten verplicht tussen 25% en 35% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan deze groepen. Dit waarborgt dat alle gemeenten hun aandeel nemen in het verlichten van de woningnood voor mensen die het meest in de knel zitten.

Duidelijkheid over het werkgebied van woningcorporaties

In het wetsvoorstel komen de woningmarktregio's te vervallen. In plaats daarvan mogen corporaties actief zijn in de provincies waarin de woningmarktregio's liggen waarin zij nu actief zijn. Onze regio, de MRA, ligt gedeeltelijk in Noord-Holland en gedeeltelijk in Flevoland. Het is onduidelijk of alleen corporaties die nu al in beide provincies actief zijn, in beide provincies actief mogen blijven, of alle corporaties uit de MRA in beide provincies actief mogen worden. Wij pleiten ervoor dat corporaties actief mogen zijn in de provincie waarin gemeenten gelegen zijn waar zij lokale binding hebben en verzoeken u deze mogelijkheid op te nemen in de AMvB.

De achilleshiel van de vernieuwde regie: grond en geld

De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is een mooie eerste stap in het opbouwen van een nieuwe volkshuisvestelijke traditie. Tegelijkertijd is daar meer voor nodig dan regie alleen. De wet voert regie op lagere overheden, maar niet op marktpartijen. Met de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030 gaan grote financiële belangen gemoeid. Het volkshuisvestingsprogramma, en de toegenomen bouwkosten, drukken op het rendement van toekomstige projecten. Het risico bestaat dat commerciële ontwikkelaars onder deze voorwaarden niet bij willen dragen aan de oplossing van de woningnood. Wij vragen u om binnen de vernieuwde regie op de volkshuisvesting, ook werk te maken van financiële instrumenten en grondpolitiek. Te denken valt aan een bouwverplichting op gronden die zijn aangewezen voor nieuwbouw en (object-gebonden) bouwsubsidies voor betaalbare woningen, gebouwd op grond onder een vastgestelde referentiewaarde.

Resumé

Kort samengevat stellen wij voor om de volgende wetsartikelen aan te passen.

- Besluit Kwaliteit Leefomgeving: verplichting minimaal 30% sociale huur te realiseren in gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de voorraad;
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving: neem passend toewijzen en bijdragen aan de woonruimteverdeling op in de definitie van een sociale huurwoning;
- Huisvestingswet: verplichting in de gemeentelijke huisvestingsverordening tussen 25 en 35% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan urgentie categorieën;
- Woningwet: verplichting woningcorporaties te consulteren bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma;
- Woningwet: uitbreiding van het mandaat van de geschillencommissie prestatieafspraken naar de rol en opstelling van de betrokken partijen;
- AMvB: corporaties mogen actief zijn in provincies waarin gemeenten gelegen zijn waar zij lokale binding hebben.

Tot slot

Als corporaties in de metropoolregio Amsterdam verwelkomen we de regie van de Rijksoverheid op de woningmarkt. We waarderen de beweging die met deze wet in gang wordt gezet; het daadwerkelijke resultaat zal pas op langere termijn zichtbaar worden, voor de korte termijn geeft dit voorstel vertrouwen gezamenlijk te werken aan oplossingen voor de gigantische woningnood. Om gezamenlijk te kunnen bouwen aan de toekomst, hopen wij dat u onze suggesties in overweging neemt. Mocht u behoefte hebben aan een nadere toelichting dan zijn wij daartoe altijd van harte bereid.

Hoogachtend,



Anne-Jo Visser,
directeur van de AFWC,
namens de corporaties in de MRA