

Regio Midden-Holland

Aan: : ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerp : Consultatie wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'
Datum : 29 maart 2023
Keten-ID 14088

1 Reactie Midden-Holland op de consultatie

De samenwerking in de regio Midden-Holland is een netwerksamenwerking van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Vanuit deze samenwerking heeft het Bestuurlijk Overleg Ruimte Wonen Midden-Holland besloten om een reactie op de consultatie in te dienen die verduidelikend dan wel aanvullend op de reactie van de VNG wordt ingediend. Gouda maakt bovendien deel uit van de G40, dat ook een reactie opstelt. Het gaat hierbij om:

- Oplegnotitie bestuur 16-03-2023 Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
- 230309 Concept reactie G40 op Wvrv.

Zowel in VNG- als G40-verband worden de definitieve reacties op het moment van schrijven nog opgesteld. Het is daarmee mogelijk dat een deel van deze reactie al is meegenomen in de uitwerking van de uiteindelijke reacties vanuit genoemde samenwerkingsverbanden.

2 Aandachtspunten vanuit regio Midden-Holland

Regie op aantallen woningen en locaties

- Versnellen van procedures gewenst, maar inzet nog niet passend
Het versnellen van procedures kan zeker bijdragen aan een versnelling van realisatie van projecten, maar aandacht voor twee zaken is van belang. Ten eerste is zichtbaar in Midden-Holland dat een aanzienlijk deel van de projecten al planologisch hard is. Juist in de (aanloop) naar realisatiefase zien we nu knelpunten. De afhankelijkheid van projectontwikkelaars en corporaties is een knelpunt en dit wetsvoorstel voorziet niet in het wegnemen hiervan. Ten tweede zien we dat de wijzigingen veel inzet vragen op allerlei vlakken, mede door het verknopen met andere wetten. In de versnelling van woningbouw lopen we in de planvormingsfase er vaak tegenaan dat extra capaciteit op de ene positie teniet wordt gedaan door een tekort bij andere posities/afdelingen. Een blijvend toenemende complexiteit maakt realisatie almaar een grotere uitdaging.
- Duidelijkheid over urgentie om meer te doen, maar prioritering ontbreekt
Zoals het rijk terecht stelt is er jarenlang te weinig regie gevoerd, dat breekt nu op. Het heeft ertoe geleid dat alles moet en het liefst zo snel mogelijk. Zeker gezien de grote vraagdruk die er al is en op komst is gezien de aangekondigde wijzigingen, ligt het risico op de loer dat van alles een beetje gebeurt. Enige prioritering zou gewenst zijn
- Demografische ontwikkelingen en de inrichting van de volkshuisvesting
Als gevolg van onder andere inkomensregels, vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg zullen er meer 1- en 2-persoonshuishoudens zijn. Deze huishoudens bevinden zich vaker in en zijn vaker aangewezen op sociale huur, ongeacht hun inkomen. In hoeverre wordt deze ontwikkeling meegenomen in de huidige streefgetallen?
- Regionale Realisatieagenda (RRA) ondertekend, en nu?
Onlangs is de RRA ondertekend, waarin de gezamenlijke opgave die gepaard gaat met kritische succesfactoren staan benoemd. Het is onduidelijk hoe deze afspraken, gebaseerd op samenwerken, zich verhoudt tot deze meer afdwingbare wet.

Regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling van de woningen

- Bindingseisen voor verplichte urgentiecategorieën beperkt de mogelijkheden en conflicteert met lokale voorrangregels

In het wetsvoorstel voor de Huisvestingsverordening (wordt momenteel in de Tweede Kamer besproken) is opgenomen dat toewijzing aan woningzoekenden met urgentie ook onder lokale voorrang moet worden gerekend. Met ook nog eens de uitbreiding van wettelijke urgentiecategorieën wordt voorrang met lokale binding begrensd en moeten alle aandachtsgroepen voorrang krijgen op een woning. De ongelimiteerde voorrang voor urgenten botst met de principes van een begrenzing van lokale voorrang. Dit leidt tot onduidelijkheid én zorgen over beschikbaarheid voor reguliere woningzoekenden

- Verboden weigeringsgronden leiden tot (nog) meer urgenten
Onrechtmatige bewoning (zoals bewoning van een recreatiewoning) mag niet meer uitgesloten worden voor een urgentie in het kader van de huisvestingsvergunning. In gemeenten met veel recreatieparken, zoals Zuidplas, kan dat een sterke toename van urgenten opleveren en sluit dit aan op bovengenoemde onduidelijk- en onwenselijkheden. Op deze manier worden de zoektijden voor woningzoekenden met urgentie ook steeds langer
- Risico op verslechtering leefbaarheid door clustering van kwetsbare doelgroepen
De veerkracht van kwetsbare buurten en/of complexen staat onder druk, grotendeels door eenzijdige instroom van kwetsbare groepen en eenzijdige uitstroom van midden- en hogere inkomens. De balans tussen vragers en dragers verdwijnt. Dit heeft extra negatieve gevolgen voor bestaande kwetsbare complexen. Voldoende aandacht voor deze ontwikkeling ontbreekt in dit wetsvoorstel
- Garanderen voldoende sociale huurwoningen
In het aangepaste wetsvoorstel is een knip voorgesteld voor gemeenten met meer en minder dan gemiddeld aandeel sociale huur. Gemeenten die al boven dit gemiddelde liggen, hoeven minder sociale huur te realiseren en kunnen zich meer op het middensegment richten. In hoeverre heeft het rijk al in beeld wat deze wijziging teweeg brengt? Doorgaans zijn het gemeenten met een grotere sociale huurvoorraad die ook nu weer inzetten op een groter aandeel betaalbaar wonen. In (vaak) kleinere gemeenten is het toevoegen van een groter aandeel sociale huur vaak politiek gevoelig. Dat verandert niet met de huidige insteek voor deze wet. In de regel is het zo dat het veel minder vaak voorkomt dat er meer sociale huur wordt gerealiseerd dan nu wordt voorgeschreven, terwijl dat andersom wel eerder het geval is. Het risico op een te klein aandeel sociale huurwoningen is daarmee groot, te meer daar woningcorporaties ook vrij zijn om sociale huurwoningen te verkopen. Regio Midden-Holland vraagt daarom de implicaties van deze wijziging van het voorstel inzichtelijk te maken en – indien daar aanleiding toe is – gemeenten met meer sociale huur dan gemiddeld alsnog de norm voor 30% sociale huur mee te geven

Versteving van de lokale prestatieafspraken

- Volkshuisvestelijk programma wordt leidend, maar nog onduidelijk hoe
Gemeenten worden verplicht een volkshuisvestelijk programma op te stellen dat onder de Omgevingswet valt. In Midden-Holland zijn we bezig met het opstellen van een regionale woonzorgvisie (wordt ook vanuit het rijk gevraagd) en actualiseren we de Huisvestingsverordening op het moment dat de Huisvestingswet ook nog zal worden gewijzigd. Nadat eerder al het verbod op toeristische verhuur van woonruimte en de opkoopbescherming zijn ingevoerd, de Huisvestingsverordening vier jaar geldig is en daarmee ook weer aan actualisatie toe is en volgens het wetsvoorstel ook weer moet worden gewijzigd na het in werking treden van dit wetsvoorstel, gebeurt er zoveel achter elkaar en tegelijkertijd dat er minimaal sprake zou moeten zijn van een (langere) overgangsregeling om visies, programma's en verordeningen af te stemmen op de nieuwe wettelijke situatie.
- Uitvoerbaarheid onder druk
Het wetsvoorstel behelst ambitieuze doelen en verwacht daarbij veel van provincies en gemeenten. Daarnaast worden ook meerdere andere wetten aangepast, wat de beperkte capaciteit op het gebied van wonen verder onder druk zet. De financiële compensatie

staat niet altijd in verhouding tot de nieuwe verplichtingen en door de snelle opeenvolging van nieuwe maatregelen is onduidelijk hoe alle wetsvoorstellen op elkaar inwerken en welke effecten ze hebben.

- Herziening op de volkshuisvesting vraagt niet alleen om meer regie, maar ook een nieuwe blik op het aanpakken van de problemen

Het wetsvoorstel gaat in op het aangrijpen van mogelijkheden die er binnen de huidige constellatie zijn. De vraag is echter of een aanpassing van die constellatie (denk aan de rol van fiscale verschillen tussen huur en koop, kostendelersnorm, marktwerking) niet doeltreffender is en een toenemende complexiteit met almaar meer (overheids)inzet in een krappe arbeidsmarkt vermindert

Overige opmerkingen

- Een definitie van mantelzorg ontbreekt. Dit is wel nodig in verband met urgentieverlening
- Een definitie van woonvisie/ woonzorgvisie/ volkshuisvestingsprogramma waarin alles voldoende aan bod komt, verdient nadere duiding.