

Memo

Aan : Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van : Wonen Limburg
Datum : 30 maart 2023
Onderwerp : Internetconsultatie wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte heer De Jonge,

Woningcorporatie Wonen Limburg wil graag een reactie indienen op de voorliggende consultatie Wet versterking regie op de volkshuisvesting (hierna Wvrv). Het wetsvoorstel biedt mogelijkheden om het juridisch instrumentarium van het Rijk, provincies en de gemeenten te versterken.

Wij zien ook dat de volkshuisvestelijke opgave groot is en zien voor onszelf als woningcorporatie daarin een belangrijke rol weggelegd. Ons inziens dient de wijze waarop de rol van de corporaties in de Wvrv is opgenomen aangepast te worden. Als woningcorporatie hebben we een belangrijke rol in de totale huisvestingsopgave. Wij zien onszelf daarin niet enkel als een uitvoeringsorgaan van het (Rijks)overheidsbeleid maar als een onderneming met een brede maatschappelijke doelstelling. Zoals ook aangegeven in de memorie van toelichting dient het volkshuisvestingsprogramma niet alleen een invulling te geven op basis van aantallen, maar ook op het gebied van wonen en zorg, leefbaarheid in wijken en buurten en verduurzaming van de bestaande voorraad. De opgave komt tot uiting in het realiseren van voldoende betaalbare woningen, waarbij we niet alleen kijken naar de uitbreidingsdoelstellingen maar ook naar een efficiënte en kwalitatieve inzet van onze bestaande vastgoedvoorraad. Dit zijn bij uitstek taken waar een corporatie zicht op heeft.

Wij zouden dan ook graag zien dat de rol van woningcorporaties bij het opstellen van het (lokale) volkshuisvestingsprogramma wordt geformaliseerd tot een instemmingsrecht. Daarnaast zou onze brancheorganisatie Aedes als vertegenwoordiging van de corporaties aan tafel moeten zitten bij het formuleren van de landelijke opgave, om te borgen dat de gezamenlijke opdracht van goede kwaliteit is.

In onze reactie geven we onderstaand per maatschappelijke doelstelling onze aandachtspunten mee; (1) regie op aantallen woningen en locaties, (2) regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen en (3) verstevigen van de lokale prestatieafspraken. Tenslotte geven wij nog enkele overige aandachtspunten mee (4).

1. Regie op aantallen woningen en locaties

In de nationale Bouw- en Woonagenda staat de groei van 900.000 woningen tot 2030 opgenomen, waarvan tenminste 2/3 betaalbare huur- en koopwoningen dient te zijn. Wanneer de rol van corporaties bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma wettelijk wordt geformaliseerd tot een instemmingsrecht helpt ons dit mee te kunnen beslissen over de locaties waar de sociale huur binnen de gemeente moet worden toegevoegd, vanuit het streven naar gemengde wijken en buurten. Zoals bekend is het aantal locaties waarop een volkshuisvestelijke uitbreiding gerealiseerd kan worden beperkt. Evenals het feit dat deze locaties vaak in eigendom zijn van marktpartijen. De rol

van marktpartijen wordt naar onze mening onderbelicht. Zij kunnen bijvoorbeeld zelfstandig bepalen wanneer zij locaties willen inbrengen ten behoeve van ontwikkeling en welk moment voor hen economische het meest gunstig is. Dit kan tot gevolg hebben dat alleen in tijden van hoogconjunctuur ontwikkelingen van de grond komen en de ontwikkeling stagneert in economisch slechtere tijden.

Als corporatie die provinciaal actief is, kijken we niet alleen naar de gemeentelijke maar ook naar de regionale of provinciale belangen. Zoals u ook voorstelt kunnen wij bijdragen aan het afstemmen van op elkaar afgestemde regionale volkshuisvestingsprogramma's, wat uiteindelijk leidt tot een voor die regio passende en samenhangende woningbouwprogrammering of intergemeentelijk beleid voor de woonruimteverdeling (zie ad 2 voor verdere toelichting op woonruimteverdeling).

2. Regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen

Ook als het gaat over regie op betaalbare woningen en een evenredige verdeling van woningen kijken we als corporatie naar een goede spreiding van betaalbaar bezit binnen wijken en buurten. Maar, zo lezen wij in de memorie van toelichting op pagina 13, worden met dit wetsvoorstel ook regels gesteld die gericht kunnen zijn op de bouwmogelijkheid van woningen binnen een bepaalde prijssegmentering of huurcategorie. Dat 30% van de woningen in het sociale segment gerealiseerd moet worden is een duidelijke lijn, maar de daadwerkelijke huurprijs beoordelen wij graag ten opzichte van het overige huurbezit in de wijk, maar ook ten opzichte van het gewenste rendement en de investeringskosten. De businesscase op projectniveau blijft ons inziens de eindverantwoordelijkheid voor de corporatie.

Als het gaat om het aanbieden van betaalbare woningen gaat het volgens ons niet alleen om het realiseren van nieuwbouwwoningen, maar ook over het betaalbaar beschikbaar stellen van bestaande woningvoorraad. Hierbij speelt kwaliteit een belangrijke rol, zowel op het gebied van woningtypologie, alsook op energetisch vlak. Corporaties zijn druk bezig met het verduurzamen van de bestaande voorraad en laten daarbij duidelijk zien dat zij grote stappen zetten in realiseren van goede energielabels. Het is wel belangrijk dat deze voor een corporatie ingrijpende investeringen (nieuwbouw, verduurzaming) op bedrijfsniveau (en dus gemeenteoverstijgend) kunnen worden beoordeeld. Nu staat in de memorie van toelichting opgenomen dat bezien zal worden of van gemeenten ook verlangd wordt dat in hun volkshuisvestingsprogramma de verbinding gelegd wordt met de lokale isolatieaanpak (pagina 20). Ons inziens is hierover geen twijfel. Ook de huidige bewoners hebben recht op een betaalbare huurwoning, en verduurzamingsingrepen hebben een effect op de totale bedrijfsvoering. Investeren in de bestaande voorraad is volgens ons daarom een belangrijk onderdeel van het totale volkshuisvestingsprogramma. Door ons hierin aan de voorkant een formele wettelijke rol te geven borgen we voldoende aandacht voor de nodige investeringen voor onze huidige huurders in de bestaande woningvoorraad.

Het huisvesten van de beoogde doelgroep gebeurt binnen Limburg middels een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, Thuis in Limburg. Corporaties kunnen hiermee de huisvesting van de urgente doelgroepen monitoren en inzichtelijk maken hoe het overige woningbezit wordt toegewezen o.a. aan aandachtsgroepen. Tot nu toe werd in Limburg niet of nauwelijks gewerkt met huisvestingsverordeningen. Met deze wetgeving worden gemeenten opgeroepen verordeningen op te stellen met daarin opgenomen een urgentieregeling voor aandachtsgroepen. Corporaties hebben ook hierin geen formele rol. Wij vragen daarom aandacht voor de uniformiteit en eenduidigheid van definities in deze, zodat het voor (urgent) woningzoekenden op provinciaal niveau begrijpelijk blijft welke mogelijkheden men heeft en we niet geconfronteerd worden met een scala aan varianten van regelingen per gemeente.

Speciale aandacht vragen wij voor de huisvesting van urgente doelgroepen door private partijen die claimen betaalbaar wonen te realiseren en de monitoring hiervan. Wanneer sociale huur in een gemeente voor een flink deel in eigendom is van private partijen, maar wettelijk alleen gestuurd wordt op de huisvesting van aandachtsgroepen door corporaties betekent dit dat in sommige gemeenten een veel groter aandeel dan 30% van onze sociale voorraad met voorrang bestemd dient te worden voor aandachtsgroepen. Dit vinden wij een niet wenselijke ontwikkeling voor de leefbaarheid en draagkracht van onze wijken en buurten die nu al regelmatig onder druk staat.

3. Verstevigen van lokale prestatieafspraken

Het doel is om de lokale prestatieafspraken te verstevigen. Corporaties worden verlangd naar redelijkheid bij te dragen aan het nieuwe gemeentelijke volkshuisvestelijke programma. Ook vanuit dit perspectief vragen wij om een geformaliseerde rol bij het opstellen van het volkshuisvestelijke programma.

Tevens wordt voorgesteld het mandaat van de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken te verbreden. Waar nu enkel de gemeente zich kan wenden tot de adviescommissie kan straks ook de corporatie en de huurderorganisatie zich tot deze adviescommissie wenden. Dit zorgt ervoor dat we als corporatie en huurdersorganisatie een evenwichtiger en wederkerige rol kunnen innemen in dit proces. Wel gaan we er daarmee vanuit dat de inspanningen van alle betrokken partijen goed beoordeeld kunnen worden.

Daarnaast wordt in artikel 44 van de Woningwet toegevoegd dat de gemeenten de relevante (zorg)aanbieders uitnodigen om deel te nemen aan het gesprek tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over het maken van prestatieafspraken. Daarbij gaat het om aanbieders, jeugdhulpaanbieders en zorgaanbieders die intramurale zorg, ondersteuning of hulp bieden in relatie tot hun uitstroom, ambulante hulpverleners en die nodig zijn om de zorg gekoppeld aan de afgesproken huisvesting voor een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen te verlenen. Daarbij staat vermeld dat de gemeentelijke praktijk op dit punt verschillend is, en dat om die reden de uitvoering bij de gemeente blijft. Voor ons is het echter onduidelijk wat de rol van de zorgpartijen is in het kader van wederkerigheid die in de prestatieafspraken worden nagestreefd en wat de rol van een zorgpartij is bij een geschil. Wanneer gesproken wordt over afdwingbaarheid (memorie van toelichting pagina 47, 3.3.6) gaat het over de drie partijen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. Is de zorgpartij hier bewust niet als partij opgenomen? Zijn hiervoor juridische instrumenten beschikbaar vanuit u als minister voor VRO?

Tevens vragen wij aandacht voor wettelijk/indicatie-gerelateerde zaken. Er staat nu: 'woonbehoefte in relatie tot zorg- en ondersteuningsbehoefte' maar rol van de corporatie om het zorgprobleem zo klein/kortdurend mogelijk maken zit in zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Goed om vooral te sturen op preventie en dus sturen op inbreiden met ouderenwoningen in de wijken waar veel ouderen wonen, t.b.v. behoud van sociaal netwerk en voorzieningen.

4. Overige aandachtspunten

Solidariteit

Op dit moment staat in de woningwet opgenomen dat de corporatie bij voorrang haar middelen inzet voor de bijdrage aan de woonvisie en overigens ten behoeve van volkshuisvesting (art. 42 lid 3 Woningwet). Dit wordt in uw voorstel aangepast in: corporatie zet middelen in bij voorrang voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma. Hiermee vervalt de mogelijkheid van solidariteit. In geval een corporatie in de problemen komt zoals we reeds eerder hebben geconstateerd, bestaat de mogelijkheid voor de corporatiesector om dit probleem gezamenlijk te beoordelen en aan bij te dragen. Door de voorgestelde aanpassing in de wet vervalt deze mogelijkheid.

Definitie sociale huur

In de memorie van toelichting staat een definitie opgenomen voor sociale huur. Woningcorporaties hebben sinds de invoering van de woningwet een verdeling moeten aangeven in DAEB en Niet-DAEB bezit. Het is in het wetsvoorstel Wvrv niet duidelijk of de huurwoningen die in de Niet-DAEB tak zijn ondergebracht, maar wel tegen een sociale huurprijs worden verhuurd meetellen in de sociale huur.

Participatie in de omgevingswet

In de omgevingswet wordt participatie specifiek omschreven. Er komen regels omtrent de dialoog met de omgeving en overleg met derden. Als corporatie die midden in de maatschappij staat en een verantwoordelijkheid heeft naar zowel nieuwe als huidige bewoners van onze wijken en buurten is participatie voor ons onlosmakelijk verbonden met het realiseren van nieuwe woningen. Gezien de grote volkshuisvestelijke opgave waar we voor staan, zou het helpen om in de wet vooraf wat meer duiding en duidelijkheid van het 'algemeen belang' te geven (participatie versus voortgang van de opgave) zodat geen onnodige (kansloze) procedures aangegaan worden.

Wij danken u voor de mogelijkheid om te kunnen reageren op deze consultatie.

Namens Wonen Limburg

Ger Peeters
Bestuurder

Anke Driessen
Portefeuillemanager