

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie

Ingediend via internetconsultatie

Onderwerp  
Consultatiereactie wetsvoorstel  
Wet versterking regie volkshuisvesting

Datum  
30 maart 2023

Geachte heer, mevrouw,

In G40/VNG verband heeft de gemeente Amersfoort bijgedragen aan de totstandkoming van een gezamenlijke reactie op alle onderdelen van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (hierna Wvrv). Recent contact tussen de gemeente Amersfoort en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie geeft aanleiding voor een reactie op enkele specifieke vraagstukken die resteren en betrekking hebben op: de betaalbaarheidsambities uit de Wvrv in relatie tot reeds gemaakte (versnellings)afspraken, de overgangsfase richting inwerkingtreding van de Wvrv met vigerend woonbeleid van gemeenten en tot slot aandacht voor het verruimen én behouden van sociaal huuraanbod.

### **2/3 betaalbare woningbouw in relatie tot bestaande (versnellings)afspraken en haalbaarheid van woningbouwprojecten**

De gemeente Amersfoort wil graag streven naar 2/3 betaalbare woningbouw in de toekomst. Op de weg hier naartoe vragen we aandacht voor het in stand houden van bestaande afspraken die de gemeente heeft gemaakt met het rijk en ontwikkelende partijen en de financiële en programmatische gevolgen voor toekomstige woningbouwprojecten waarin 2/3 betaalbare woningbouw gerealiseerd moet gaan worden.

De gemeente heeft voor veel woningbouwprojecten en gebieden al afspraken gemaakt over woonprogramma's. Dit gaat in de eerste plaats om versnellingsafspraken die de gemeente in het verleden met het rijk heeft gemaakt over de specifieke gebieden Langs Eem en Spoor (versnellingsafpraak), Hoefkwartier (Wbi) en Kop van Isselt (Wbi). In deze afspraken is met het rijk overeengekomen dat het woonprogramma ten minste uit 50% betaalbare woningbouw moet bestaan. Dit aandeel ligt dus lager dan de 2/3 betaalbare woningbouw die de Wvrv op termijn ambieert. Deze specifieke deelgebieden bevinden zich binnen de grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie Amersfoort Spoor-/A1-zone, waarvoor in het kader van het BO-MIRT is afgesproken om circa 2/3 betaalbare woningbouw te realiseren. In de woondeal is deze afspraak verder uitgewerkt en is de lijn vastgesteld om bestaande afspraken niet open te breken om ambities te verzwaren, om zo de voortgang en de kwaliteit van het woonprogramma te borgen. Dit betekent dat overeengekomen afspraken over ten minste 50% betaalbare woningbouw in de genoemde specifieke deelgebieden overeind moeten blijven. Deze projecten dienen daarnaast niet betrokken te worden bij de totale regionale opgave, zodat voorkomen wordt dat overige projecten meer dan 2/3 betaalbare woningbouw moeten realiseren om te compenseren voor projecten/gebieden met afspraken over minder dan 2/3 betaalbare woningbouw. Dit is

programmatisch niet wenselijk en markttechnisch naar verwachting onhaalbaar. Hetzelfde geldt voor afspraken over het woonprogramma die de gemeente voor veel woningbouwprojecten al heeft gemaakt met ontwikkelende partijen en veelal minder dan 2/3 betaalbare woningbouw omvatten. Ook deze afspraken dienen niet open gebroken te worden en overige projecten zouden niet voor projecten met bestaande programma-afspraken moeten compenseren. Bovendien staat de haalbaarheid van diverse projecten nu al steeds verder onder druk. Hierdoor staat ook de woningkwaliteit onder druk: woningen worden relatief klein en bijvoorbeeld concepten voor ouderen of zorgdoelgroepen zijn moeilijk inpasbaar. De gemeente vindt het daarom van belang om in het streven naar betaalbaarheid een goede balans te houden met het streven naar haalbaarheid, voortgang en voldoende woningkwaliteit. Ook in toekomstige projecten met verzwaarde ambities dienen voldoende woningen voor bijvoorbeeld ouderen, zorgdoelgroepen of gezinnen gebouwd te worden. Naast het in stand houden van bestaande afspraken vraagt dit ook om voldoende middelen om onrendabele toppen te dekken in toekomstige projecten met zwaardere ambities.

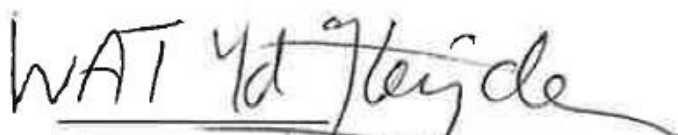
### **Huidige afbakening betaalbare woningbouw in woonbeleid gemeente en monitoring 2/3 betaalbaar t/m 2030**

De gemeente Amersfoort heeft door de gemeenteraad vastgesteld beleid waarmee in woningbouwprojecten wordt gestuurd op 35% sociale huur (sinds 2017) en 20% middensegment (sinds 2019), waarbij het beleid betaalbaarheidsgrenzen definieert voor het middensegment. De grenzen voor het midden huursegment lagen in 2019 op €850/maand voor het lage middensegment en op €1.000/maand voor het hoge middensegment. Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd en liggen in 2023 op respectievelijk €997/maand en €1.173/maand. Het wetsvoorstel Wvrv voorziet vooralsnog in andere betaalbaarheidsgrenzen en houdt rekening met andere percentages sociale huur en middensegment. Gemeenten zullen het beleid pas aanpassen indien definitief duidelijk is wat de rijkskaders worden en welke lokale vrijheid precies resteert. In de tussentijd geldt het vigerende woonbeleid, waar lopende en vooralsnog nieuwe projecten onder vallen. Veel van deze woningen worden in dit decennium opgeleverd. Daarom is in de woondeal afgesproken dat de gemeente vooralsnog enkel kan streven naar 2/3e betaalbaar binnen de kaders die het huidige woonbeleid stelt: met 35% sociale huur, ten minst 20% middensegment en de genoemde betaalbaarheidsgrenzen. In de beleidsvrijheid die dan nog resteert wordt gestreefd om woonprogramma's te laten bestaan uit 2/3 betaalbare woningbouw. In de monitoring van 2/3 betaalbare woningbouw in dit decennium dient hiermee rekening gehouden te worden, door woningen die onder bestaand gemeentelijk woonbeleid als betaalbaar worden gedefinieerd mee te blijven tellen.

### **Aandacht voor behoud van sociaal huuraanbod**

Het wetsvoorstel legt de nadruk op het toevoegen van sociale huurwoningen via de nieuwbouw. In het sociale huuraanbod speelt - naast nieuwbouw - ook de bestaande voorraad een belangrijke rol. Zo heeft de verkoop van sociale huurwoningen een belangrijk effect op de beschikbaarheid van sociaal huuraanbod. Sturing vanuit de Wvrv op enkel de nieuwbouw gaat voorbij aan de achterliggende intentie om het algehele aanbod aan sociale huurwoningen te verruimen, waarbij een belangrijke opgave ligt om de bestaande voorraad zoveel mogelijk te behouden. De Wvrv zou daarom aangevuld kunnen worden met (dwingend) instrumentarium gericht op behoud van sociaal woningaanbod (bijvoorbeeld gericht op het beperken van woningverkoop).

Met vriendelijke groet,



Willy-Anne van der Heijden  
Afdelingsmanager Woon- en werkklimaat gemeente Amersfoort