

Reactie vanuit de samenwerkende woningcorporaties in Midden-Holland

30 maart 2023

Het is goed en noodzakelijk dat volkshuisvesting weer een volwaardig onderwerp is in de landelijke politiek en dat er een daadkrachtige minister is aangesteld om de mismatch tussen vraag en aanbod die door eerder overheidsbeleid zijn ontstaan aan te pakken. Wij zijn als samenwerkende corporaties Midden-Holland blij met de stappen die nu gezet worden om te komen tot het versnellen van de bouw van betaalbare woningen, het komen tot een evenwichtiger woningvoorraad en het versnellen van vooraf aangewezen bouwprojecten die van cruciaal belang zijn voor volkshuisvesting. Slimme aanpakken waarin met respect voor democratische rechten van bezwaarmakers ook ruimte is voor het belang van passende woonruimte voor woningzoekenden juichen wij toe.

In deze brief staat onze zienswijze op de inhoud van het wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting. Deze zienswijze is samengesteld namens de samenwerkende woningcorporaties in de regio Midden-Holland en is een *aanvulling* op de reactie van Aedes.

Aandeel sociaal en betaalbaar

Wij hebben kennisgenomen van de percentages voor woningbouw in de segmenten sociaal en betaalbaar. Dit wordt gerelateerd aan een huidig percentage zonder dat duidelijk is met welke peiljaren dit percentage telkens gezien wordt. Wij denken dat duidelijkheid hierover een concreet gesprek faciliteert. Wij zien volkshuisvestelijke problemen en risico's ontstaan op het moment dat slechts 30% van de nieuwbouw sociaal is bij gemeenten die nu al onder het percentage sociaal zitten. Ook zien wij dissonantie tussen dit uitgangspunt en het uitgangspunt dat de behoefte aan woningen (sociaal en betaalbaar) in het gemeentelijke volkshuisvestingsplan in lijn moet zijn met de woningbehoefte. Stel een gemeente heeft nu minder dan 30% sociale huurwoningen terwijl uit een woningbehoefteonderzoek blijkt dat een woningvoorraad van 30% sociaal nodig is. Er is in het huidige instrumentarium dan geen prikkel voor deze gemeente om te sturen op een woningvoorraad waarin 30% sociaal moet zijn. Wij vragen u daarom om voor gemeenten die onder dit percentage zitten het streven naar 30% sociale woningvoorraad verplicht te stellen.

Hulp bij investeringsopgave voor 30% sociaal

Zoals gezegd juichen wij het streven naar 30% sociale woningvoorraad toe. In de praktijk betekent dit dat in veel gevallen een belangrijk deel van de geplande nieuwbouw in dat segment dient te vallen (>30%). In de rapportage Opgave en Middelen is eerder al gebleken dat de investeringsopgaven groter zijn dan de beschikbare middelen; dit gat is de laatste maanden alleen maar toegenomen. Het is ons inziens van belang de mogelijkheden voor financiering van de sociale woningbouw (en dan met name de onrendabele top) nader te onderzoeken. Wij zien enerzijds mogelijkheden voor vergroting van de financieringsruimte van corporaties en anderzijds voor verlaging van de kosten van sociale woningbouw. Wij denken bijvoorbeeld aan verbeteringen in het grondbeleidsinstrumentarium (gewijzigde toedeling van kosten en opbrengsten in locatieontwikkeling) in het separaat in voorbereiding zijnde wetsvoorstel hierover.

Een goed gesprek over wie betaalt wat

Vanzelfsprekend is het zo dat grondopbrengsten voor gemeenten uitblijven als zij 2/3^e betaalbaar moeten programmeren in de nieuwbouw. Wij vragen aandacht voor de wijze van financiering hiervoor door gemeenten. Op dit moment zien wij een reflex bij gemeenten om van corporaties te

vergen dat zij stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen. Immers, hoe minder sociale huurwoningen gemeenten hoeven te programmeren in de nieuwbouw, hoe beter voor hun grondopbrengsten. Echter, om zowel volkshuisvestelijke als financiële redenen is verkoop (en overigens ook actieve aankoop) van woningen in voorkomende gevallen door corporaties noodzakelijk om nieuwbouw mogelijk te maken. Denk daarbij ook aan doorstromingsdoelstellingen die bij verkoop in voorkomende gevallen gerealiseerd kan worden. Dit zijn bedrijfsvoerings en planmatige beslissingen die eigenstandig door een corporatie gemaakt moeten kunnen worden. Met gemeenten zijn immers al periodieke prestatieafspraken gemaakt waardoor gemeentelijke sturing op wel of niet verkopen niets toevoegt.

Extra doelgroep specifieke investeringen op tijd in beeld

Wij zien in de concept wet dat woonvisies vervangen zijn door gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Deze moeten gebaseerd zijn op woonbehoefteramingen en moeten afgestemd zijn met zorg- en maatschappelijke ondersteuningsverleners. De provincie kan door middel van instructies eisen opleggen aan de volkshuisvestingsprogramma's waarin woonbeleid en locaties geconcretiseerd worden. Wij vragen ons af hoe precies het versnellingspotentieel hierdoor toeneemt. Omdat het in de praktijk regelmatig voorkomt dat in lopende bouwprocessen plotseling sprake is van bijzondere doelgroepen voor wie extra voorzieningen getroffen moeten worden, zou het beter zijn als specifieker opgenomen wordt dat volkshuisvestingsprogramma's concreet laten zien in welke projecten sprake is van de huisvesting van doelgroepen vanuit zorg/maatschappelijke ondersteuning voor wie extra investeringen nodig zijn. Daarbij is een belangrijk risico aspect de toenemende bureaucratie. Hoe gedetailleerder de doelgroepen toewijzingen in het programma, hoe meer administratieve verantwoording dit met zich mee brengt. Ook dreigt een vergaande compartimentering van de woningvoorraad, dat staat de flexibele inzet, doorstroming en maatwerk voor doelgroepen in de weg.

Toename benodigde investeringen in leefbaarheid

Wij zien in de conceptwet en uitgebreid beschreven in de memorie van toelichting de verschillende categorieën urgenten. Het is een politieke keuze om categorieën van urgenten aan te wijzen. Naarmate de schaarste aan woningen groter is kan de maatschappelijke en politieke onvrede over urgentie categorieën toenemen. Door de uitbreiding van categorieën zien wij daarom dat het versnellen van de woningbouwproductie nog pregnanter wordt dan het nu al is. De evenredige verdeling over gemeenten zien wij als een goede inzet. Wij vragen aandacht voor een evenredige herverdeling van financiële middelen zodat ook niet-centrum gemeenten voldoende geëquipeerd zijn om wijken leefbaar te houden.

Regionale realisatieagenda

De afspraken in de Regionale realisatieagenda's (Woondeals) zijn minder hard dan de periodieke prestatieafspraken die met gemeenten gemaakt worden. Wij zouden graag zien dat de voorgestelde volkshuisvestingsprogramma's getoetst worden aan de Regionale realisatieagenda.

Concretisering wederkerigheid afspraken

Als laatste lezen wij dat zowel huurders als gemeenten bij de adviescommissie geschillen over het presteren van corporaties aanhangig kunnen maken waarbij de minister bindende uitspraken doet. Wij missen de concretisering van de wederkerigheid die beloofd wordt in de prestatieafspraken die gemeenten met corporaties maken. Ook gemeenten moeten presteren om woningcorporaties in de gelegenheid te stellen te leveren. Deze verantwoordelijkheid moet geconcretiseerd.

Samenvattend

- Het streven naar 30% sociale woningvoorraad in een gemeente verplicht stellen.
- Faciliteren financiering, aanvullende mogelijkheden voor financiering onrendabele top.
- Laat beslissingen om wel of niet verkopen van woningen bij woningcorporaties.
- Heroverweeg de extra sturingslaag bij provincies, toenemen bureaucratie zal versnelling niet stimuleren.
- Zorg voor evenredige herverdeling van financiële middelen zodat ook niet-centrum gemeenten voldoende geëquipeerd zijn om wijken leefbaar te houden.
- Zorg dat volkshuisvestingsprogramma's getoetst worden aan de Regionale Realisatieagenda's (Woondeals).
- Concretiseer de verantwoordelijkheid van gemeenten bij het leveren ten behoeve van prestatieafspraken.

Wij danken u voor de gelegenheid die u geboden heeft om onze stem te laten horen en we kijken uit naar de volgende stappen. In de tussentijd blijven wij ons onverminderd inzetten voor goed wonen in ons werkgebied, in goede en nauwe samenwerking met alle actoren.

Deze reactie is opgesteld door de samenwerkende woningcorporaties Midden-Holland:

- Beter Wonen Ammerstol
- Groen Wonen Vlist
- Mozaïek Wonen
- Qua Wonen
- Stedelink
- Woonbron
- Woonpartners Midden-Holland
- Woonzorg Nederland