



Verbetervoorstel voor betaalbare woningbouw in de Wet versterking regie volkshuisvesting

Position Paper

Overwegingen

1. Wij hebben ons verbonden aan een nieuwbouwprogramma van ten minste twee derde betaalbaar en ten minste 30% sociaal. Doel van het *regionale* nieuwbouwprogramma is voor ons om toe te werken naar de gewenste voorraad, gegeven de regionale behoefte en een eerlijke verdeling van betaalbare woningbouw over gemeenten op basis van het principe van *fair share*.
2. Daarnaast zijn er soms goede redenen om binnen de regionale kaders verschillen tussen gemeenten vast te leggen. Vanwege de fysieke mogelijkheden (de omvang van de bouwopgave verschilt per gemeente) of verschillen in woningbehoefte (bijvoorbeeld studentensteden hebben een hoge behoefte aan sociale huur doordat studentenhuysvesting hieronder valt; gemeenten met veel huishoudens met lagere inkomens hebben een hoge sociale behoefte en omgekeerd). Lagere percentages (hierin voorziet het kabinetsvoorstel) of hogere percentages (dit kan binnen het kabinetsvoorstel wel op gemeentelijk niveau, maar niet op regionaal en provinciaal niveau) kunnen goed verdedigbaar zijn.
3. Wij constateren dat het wetsvoorstel tot veel discussie in de regio gaat leiden over wat de opgave voor elke gemeente wordt om op regionaal niveau tot twee derde betaalbaar en 30% sociale huur in de nieuwbouw te komen. Dit leidt ertoe dat in veel gemeenten deze percentages niet worden bereikt; dat hierdoor het beoogde percentage van 30% sociaal in de nieuwbouw sowieso niet wordt gehaald; en dat het percentage sociaal in de gehele Nederlandse voorraad geleidelijk gaat afnemen. Dit verhaal kunnen wij niet uitleggen aan onze inwoners en woningzoekenden, waaronder de veelgenoemde politieagenten, verpleegkundigen en leraren. Maar ook niet aan de meestal minder bedeelde urgent woningzoekenden, zoals de wettelijk urgenten uit dezelfde Wet versterking regie volkshuisvesting.

Verbetervoorstel

Om een wel uitvoerbare en werkbaar wet en besluit te hebben, presenteren wij een verbetervoorstel. Daarbij houden wij vast aan minimaal twee derde betaalbaar en minimaal 30% sociaal op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. We stellen voor om op gemeentelijk niveau twee instructieregels te hanteren, namelijk het (minimale) percentage te

realiseren sociale huur en het (minimale) aandeel betaalbaar. Hierdoor bouwt elke gemeente ook middelduur.

Maatwerk moet echter mogelijk zijn op regionaal en gemeentelijk niveau. Daarom stellen we voor om, indien de woningbehoefte dat rechtvaardigt, met toestemming van de provincie op regionaal niveau hogere of lagere minimale percentages sociaal en betaalbaar worden vastgesteld. Dit wordt vervolgens geconcretiseerd via provinciale ontheffingen of instructieregels aan de gemeenten in de regio.

Voorstel op regionaal niveau:

- Minimaal twee derde betaalbaar.
- Minimaal 30% sociaal.
- Tenzij deze minimumpercentages evident niet passen bij de regionale woningmarkt, dan is afwijking naar beneden of naar boven acceptabel. Evident niet-passend wil zeggen dat op regionaal niveau wordt aangetoond dat 30% of twee derde te hoog of te laag is. Daarbij wordt gekeken naar:
 - de samenstelling van de bestaande voorraad in de regio;
 - de regionale woningbehoefte naar inkomenscategorie;
 - de regionale behoefte aan woonruimte voor wettelijk urgenten.
- Voordat de regiogemeenten besluiten om te kiezen voor een afwijkend percentage, worden de corporaties die in deze gemeenten bezit hebben en hun huurdersorganisaties in de gelegenheid gesteld hierover een advies uit te brengen.
- Afwijking van de 30% sociale huur en twee derde betaalbaar wordt geregeld door de provincie op basis van aangevraagde ontheffingen of op basis van aangepaste instructieregels aan gemeenten.

Voorstel op gemeentelijk niveau:

- Minimaal twee derde betaalbaar.
- Minimaal 30% sociaal.
- Tenzij in regionaal verband wordt overeengekomen dat een of meer gemeenten een kleiner aandeel en andere gemeenten een groter aandeel sociaal dan wel betaalbaar realiseren, om tot een eerlijkere verdeling binnen de regio te komen en om rekening te houden met de fysieke mogelijkheden.
- Regionale en gemeentelijke voorstellen voor een afwijkend nieuwbouwprogramma worden afgestemd tussen regiogemeenten en aan corporaties en huurdersorganisaties wordt advies gevraagd.

- Redenen om minder sociaal te realiseren in een gemeente kunnen zijn:
 - regionaal wordt gegeven de woningbehoefte een lager percentage sociaal of betaalbaar vastgesteld;
 - in de gemeentelijke voorraad is het percentage sociaal meer dan 30%;
 - de wettelijk urgenten hebben voldoende kans op reguliere woonruimte binnen 1 jaar;
 - de gemeentelijke behoefte wijkt evident af van het regionale gemiddelde.
- Redenen om juist meer sociaal te realiseren kunnen zijn:
 - regionaal wordt gegeven de woningbehoefte een hoger percentage sociaal vastgesteld;
 - in de gemeentelijke voorraad is het percentage sociaal lager dan 30%;
 - de wettelijk urgenten hebben onvoldoende kans op reguliere woonruimte binnen 1 jaar;
 - de gemeentelijke behoefte wijkt evident af van het regionale gemiddelde;
 - de omvang van de gemeentelijke plancapaciteit in relatie tot de regionale plancapaciteit. Vaak zijn veel gemeenten met een kleine bouwopgave nodig om de regionale solidariteit te realiseren. Dus: een grote gemeente met relatief veel sociale huur krijgt een lagere taakstelling sociaal in de nieuwbouw en dat kan in kwantitatieve zin alleen gerealiseerd worden wanneer een aantal gemeenten met een kleinere bouwopgave voorzien in een hoger percentage sociaal.
- Net als bij de toewijzing van woningen aan wettelijk urgenten stellen wij voor een terugvaloptie in te bouwen. Als gemeenten er onderling niet uitkomen met het percentage sociale woningbouw, dan geldt voor elke gemeente de 30% sociaal en twee derde betaalbaar als minimum. Als gemeenten er onderling wel uitkomen, kan er voor een of meer gemeenten een lager percentage per gemeente worden bepaald. Op deze wijze geven wij invulling om te komen tot een eerlijke verdeling van de sociale opgave over gemeenten in een regio. Afwenteling op buurgemeenten wordt hiermee voorkomen.
- In de provinciale omgevingsverordening kunnen via instructieregels hogere percentages sociale en betaalbare woningbouw per gemeente worden vastgelegd. Via provinciale ontheffingen kunnen lagere percentages per gemeente worden bepaald.
- De provincie weegt af of er een goede

volkshuisvestelijke onderbouwing is, kijkt naar een eerlijke verdeling van de opgave over de gemeenten in de regio en kijkt naar de kansen voor huisvesting van wettelijk urgenten.

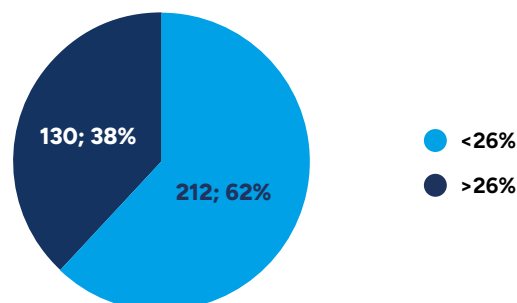
- Voorafgaand aan het vaststellen van ontheffingen of het opnemen van instructieregels consulteert de provincie de regiogemeenten en andere belanghebbenden.
- Tegen een instructieregel of verlening of weigering van ontheffing staat geen bezwaar of beroep open.
- De instructie of ontheffing wordt voor 10 jaar afgegeven.

Toelichting op het alternatief¹

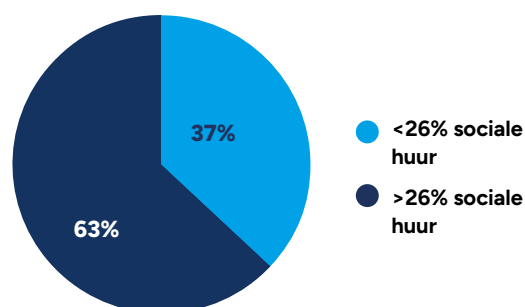
Er kan worden ingezet op een bouwprogramma met een lager of hoger minimumpercentage sociaal of een lager of hoger percentage betaalbaar wanneer dit past bij de vraag en het bestaande aanbod en de lokale/regionale kans op woonruimte voor wettelijk urgenten. Op deze wijze wordt voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd of dat woningzoekenden moeten uitwijken naar woningen van een andere prijsklasse. Afwijkende percentages vereisen een goede onderbouwing. Op basis van onderzoek kan worden onderbouwd dat de regionale behoefte afwijkt van de landelijke streefcijfers. Op vergelijkbare wijze kan de lokale behoefte afwijken van de regionale behoefte. Enkele voorbeelden: in sommige delen van het land is de koopvoorraad relatief goedkoop en zijn huishoudens met lagere inkomens niet uitsluitend aangewezen op sociale huur. In andere gebieden wonen relatief veel huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren. In studentensteden is veel vraag naar studentenhuishoudens en dan gaat het voor een belangrijk deel om sociale huur. Ook binnen regio's zijn deelgebieden te onderscheiden die aparte woningmarkten vormen, bijvoorbeeld de Waddeneilanden. Ten slotte zijn er gemeenten met veel plancapaciteit en gemeenten met minder bouwlocaties. Ook absolute aantallen hebben gevolgen voor het woningbouwprogramma naar prijsklasse. Dit blijkt uit de twee figuren. Uit de eerste figuur blijkt dat 30% van de gemeenten volgens het consultatievoorstel onderliggende regelgeving van het rijk de instructieregel van minimaal 40% middelduur meekrijgt. Uit de tweede figuur blijkt dat zich in deze gemeenten 63% van de plancapaciteit 2024-2030 bevindt.

Figuur 1 is gebaseerd op cijfers van CBS en dVl. Figuur 2 is gebaseerd op de Landelijke monitor voortgang woningbouw.

Aantal gemeenten met aandeel sociale huur t.o.v. het landelijk gemiddelde (26%)



Aandeel plancapaciteit



In dit voorstel wordt vooral aandacht besteed aan sociale huur. Maar even belangrijk is dat er voldoende middenhuurwoningen komen, afgestemd op de woningbehoefte. Het gaat dan om betaalbare koopwoningen, maar ook om middenhuurwoningen. Met twee derde betaalbaar per gemeente wordt dat in ons voorstel geborgd. In de middenhuur hebben ook woningcorporaties een rol. Op dit moment mogen ze echter voor middenhuur geen gebruik maken van het onderlinge garantiesysteem (borging via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw), bij sociale huur kan dat wel. Met borging kunnen corporaties meer en goedkopere leningen bij banken afsluiten en daardoor meer nieuwbouwwoningen financieren. Als deze geborgde leningen ook mogelijk worden voor middenhuur, dan kunnen corporaties niet 26.000 maar liefst 67.000 middenhuurwoningen bouwen.

¹ In ons alternatief laten wij de consequenties van drie mogelijke nog door te voeren veranderingen in regelgeving buiten beschouwing: ten eerste de huurbevrozing; ten tweede de verlaging van de liberalisatiegrens, de hogere WOZ-waardering en het uitsluiten van woningen van kleine verhuurders in het woningwaarderingssysteem; en ten derde veranderingen in Europese regelgeving rond Daeb.

Met maatwerk toewerken naar fair share

In dit voorstel gelden voor alle gemeenten twee instructieregels: minimaal 30% sociaal en minimaal twee derde betaalbaar. Er geldt een afwijkmogelijkheid naar beneden of naar boven, bij een evident niet-passende behoefte en rekening houdend met de huisvestingskansen voor wettelijk urgenten. De instructieregel van 40% middelduur en de vergelijking met het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur uit het kabinetsvoorstel vervalt. De provincie kan ontheffing verlenen van de instructieregel.

De provincie zet in op een fair share van elke gemeente op het gebied van sociale woningen. Elke gemeente heeft een bijdrage te leveren, waarbij de provincies vragen om het maximale, niet het onmogelijke.

Gemeenten krijgen een nader te bepalen periode om per woningbouwregio met elkaar tot overeenstemming te komen over de verdeling van percentages sociaal, middelduur en duur. Indien dat niet tot overeenstemming leidt, kan de provincie ingrijpen met een instructie.

De provincie krijgt de bevoegdheid om – indien nodig – instructie af te geven. De noodzaak voor een hoger of lager percentage sociaal en een groter of kleiner aandeel betaalbaar moet worden aangetoond. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de demografische/huishoud-inkomensontwikkeling enerzijds en voorraadontwikkeling anderzijds. Bij een lager percentage moeten worden aangetoond dat de alternatieven voor sociale huur voldoende en afdoende beschikbaar zijn gegeven de lokale / regionale woonbehoefte.

Voor een goede regionale afstemming is ook inzicht nodig in de prestatieafspraken (over uitpanden, sloop, liberalisering). Periodiek wordt deze info in het kader van de toets en advisering op gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's met de provincie gedeeld.

Een instructie om meer of minder dan 30% sociale huur dan wel twee derde betaalbaar te programmeren wordt voor de duur van 10 jaar opgelegd en wordt regionaal afgestemd, waarbij gemeenten, maar ook corporaties en huurdersorganisaties, gehoord worden. Tegen de instructie is geen bezwaar of beroep mogelijk. In ons voorstel gaat uitsluitend de provincie over instructies aan gemeenten.

Tijdslijn en andere uit te werken punten

- Lopende plannen blijven buiten beschouwing van deze wet, om vertraging te voorkomen. Dat zijn:
 - Als er een anterieure overeenkomst is ondertekend en/of als de woonbestemming in het omgevingsplan is vastgelegd en past bij het voorgenomen programma, dan telt een plan in ieder geval als 'lopend'.
 - Als gemeente en ontwikkelaar zich verbonden hebben aan een planning die ervan uitgaat dat een woningbouwplan binnen 3 jaar gereed is voor vergunningverlening.
 - De status 'lopend' vervalt op een gegeven moment als er niks wordt gebouwd of als partijen gaan herprogrammeren.
- Er zullen afspraken moeten worden gemaakt hoeveel tijd gemeenten en regio hebben om tot een sluitende verdeling van het bouwprogramma te komen. Na vaststelling van de wet is het belangrijk dat de provincies snel vaststellen om welke woningbouwregio's het gaat. Ook is vaststelling van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma wenselijk, als kader voor de regio's en gemeenten.
- Daarna is er een periode nodig om te onderzoeken of regionaal wordt uitgegaan van 30% sociaal en betaalbaar of een hoger of lager percentage. Vervolgens wordt een verdeling over gemeenten voorgesteld, met eventueel afwijkende percentages per gemeente. Hierover wordt advies gevraagd aan corporaties en huurdersorganisaties.
- Tenslotte worden gewenste ontheffingen aangevraagd en stelt de provincie ontheffingen en aangepaste instructieregels vast.
- Bij het bepalen van een tijdslijn moet rekening worden gehouden met het feit dat er in 2026 gemeenteraadsverkiezingen worden gehouden. Dit is van invloed op het tempo van besluitvorming door gemeenten.
- Indien met regio's afwijkende percentages sociaal en betaalbaar worden afgesproken, heeft dit ook gevolgen voor de provinciale taakstelling van minimaal 30% sociaal en twee derde betaalbaar. Wij kunnen ons voorstellen dat het rijk een rol heeft om provincies hiervoor toestemming te geven.



**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

mei 2025