



# Rondetafelgesprek Wet versterking regie op de volkshuisvesting

25 september 2024

Position Paper



## VNG steunt het wetsvoorstel

De VNG kan zich op hoofdlijnen vinden in de wijze waarop de wet versterking regie op de volkshuisvesting en de onderliggende regelgeving invulling geven aan de gestelde doelen: het terugdringen van het woningtekort, het hernemen van regie door rijk, provincies én gemeenten, en het komen tot een meer evenwichtige woningvoorraad passend bij de behoefte.

Wij zijn positief over de voorstellen voor sturing op tweederde betaalbare nieuwbouw, een minimumpercentage sociale woningbouw, een evenwichtige verdeling over elke gemeente als het gaat om sociale woningbouw, een evenwichtige verdeling over elke gemeente in de huisvesting van urgent woningzoekenden, de versterking van wonen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, en de versnelling van gerechtelijke procedures.

Ook zien wij de meerwaarde van op elkaar aansluitende programma's van de verschillende overheden. Wij constateren ook dat er mogelijkheden worden geboden om het beleid af te stemmen op de regionale behoeften.

## Aandachtspunten

Om de volkshuisvesting weer echt op de rit te krijgen, geven wij graag tien aandachtspunten aan u mee:

### 1. Er moet meer betaalbaar gebouwd worden

Dit wetsvoorstel geeft op een goede wijze een wettelijke basis aan hetgeen hierover al in beleidsprogramma's en landelijke afspraken is neergelegd. Deze wettelijke basis bindt ontwikkelaars, bouwers, provincies en gemeenten aan deze doelstelling. Daarover is dan geen discussie meer op lokaal of regionaal niveau.

### 2. 30% sociaal in de woningvoorraad wordt niet bereikt

De VNG heeft eerder steun gegeven aan het streven naar gemiddeld 30% sociale huurwoningen in de voorraad van in principe elke gemeente. Dit is opgenomen in de Nationale woon- en bouwagenda, het daaronder vallende programma Een thuis voor iedereen, en in de 35 woondeals. In het wetsvoorstel is het streven naar 30% in de voorraad afgezwakt naar het 'landelijke gemiddelde', momenteel 26%. Zo wordt 30% in de woningvoorraad niet bereikt.

### 3. Solidariteit tussen gemeenten nodig

In het wetsvoorstel is goed geregeld dat alle

gemeenten hun eerlijke deel in de sociale voorraad nemen. Alleen als 30% sociale huur evident niet passend is in een regio, kan hiervan **als regio** worden afgeweken. Hiermee wordt voorkomen dat individuele gemeenten kunnen besluiten om hun deel niet op zich te nemen, en daarmee de bouw- en huisvestingsopgave in het sociale segment af te wentelen op andere gemeenten.

De VNG staat voor solidariteit tussen gemeenten, het wetsvoorstel is van groot belang om deze solidariteit niet-vrijblijvend te regelen. Het is van belang om het wetsvoorstel op dit punt niet aan te passen.

#### **4. Balans tussen woningzoekenden nodig**

Het wetsvoorstel zorgt voor een goede balans tussen de meest kwetsbare woningzoekenden (de wettelijk urgenten), andere aandachtsgroepen en andere groepen woningzoekenden zoals gescheiden ouders, starters en ouderen.

- We moeten ervoor waken om allerlei groepen woningzoekenden urgent te maken of om teveel urgenties af te geven waardoor er aparte wachtlijsten voor urgenten ontstaan en mensen in de meest schrijnende situaties niet meer met spoed aan een woning geholpen kunnen worden.
- Daarnaast moeten andere groepen woningzoekenden voldoende kansen op een woning houden, ook in de schaarse woningmarkt, want de overheid heeft de taak om alle groepen te huisvesten. De afbakening van de aandachtsgroepen en urgente groepen in het wetsvoorstel doet hier recht aan.

#### **5. Huisvesting van arbeidsmigranten niet geborgd**

Er moet meer huisvesting gerealiseerd worden voor het aantal arbeidsmigranten die in Nederland werken.

- Inzet van VNG is dat arbeidsmigranten actief in de plannen van gemeenten worden meegenomen. Dit wordt bemoeilijkt doordat er slecht zicht is op de aantallen door de gebrekkige registratie in de Basis Registratie Personen. Daarnaast is er voor het overgrote gedeelte van de arbeidsmigranten geen sprake van een woonsituatie maar meer van tijdelijke huisvesting ('logies') in zogenaamde short- en midstay locaties. In deze tijdelijke huisvesting wordt niet voorzien door woningcorporaties, waar prestatieafspraken mee gemaakt worden, maar door een private markt van huisvesters voor arbeidsmigranten die vaak gelieerd zijn aan werkgevers en uitzenders.
- Wij vragen uw aandacht voor het punt dat afspraken over deze tijdelijke huisvesting, waar het overgrote gedeelte van de arbeidsmigranten verblijft, voldoende worden geborgd in de wet.

Dat is nu nog niet het geval.

#### **6. Samenhang huisvesting van statushouders nodig**

De huisvesting van statushouders valt buiten het wetsvoorstel, maar heeft er grote invloed op. Immers, ook statushouders moeten (uiteindelijk) gehuisvest worden en dus moet hun woonbehoefte worden meegenomen in de langjarige volkshuisvestingsprogramma's en de woningbouwprogrammering.

- Wij vragen u in dit kader om het beleid van de regering te toetsen op de samenhang tussen enerzijds de maatregelen rondom asiel en migratie, en anderzijds de gevolgen voor de woningbouw en woningverdeling, ook op de langere termijn.

#### **7. Regie mist op corporatie bij sloop, verkoop en liberalisatie**

Het wetsvoorstel bevat geen voorstellen voor regie op de woningcorporaties. Nu bestaat er nog de mogelijkheid dat sociale huurwoningen wordt verkocht of geliberaliseerd terwijl de gemeente in de gemeentelijke woonvisie juist een andere koers wil varen. Zo krijgen wij van diverse gemeenten berichten over het afstoten van corporatiebezit in kleine kernen en concentratie en nieuwbouw in grote kernen.

- Wij vinden dat gemeenten meer instrumenten moeten krijgen om corporaties bij de les te houden bij sloop, verkoop of liberalisatie van sociale huurwoningen naar het middensegment. Wij pleiten ervoor dat de wet- en regelgeving er in voorziet dat sloop, verkoop of liberalisatie alleen aan de orde kan zijn als hierover meetbare prestatieafspraken zijn gemaakt.

#### **8. Schaalvergroting corporaties onwenselijk**

In het wetsvoorstel wordt geregeld dat het werkgebied van de corporatie zich mag uitstrekken tot de provincie waarin de corporatie werkzaam is. Dit heeft tot gevolg dat voor corporaties een werkgebied ontstaat dat zich kan uitstrekken tot wel vier provincies. Wij vinden dit een ondoordacht voorstel. De afstand tussen het lokaal bestuur en de huurdersorganisaties enerzijds en de corporaties anderzijds, is nu in een aantal gevallen al te groot. En dit voorstel maakt die afstand alleen maar groter en zet de deur open naar verdergaande schaalvergroting van corporaties. Zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw), de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), als de Raad van State (in het advies over deze wet) waarschuwen voor een verdergaande schaalvergroting, waarbij de SVWN constateert dat grotere corporaties slechter scoren op 'maatschappelijke verankering' dan de gemiddelde corporatie. Wij vinden deze

mogelijke schaalvergroting onwenselijk en stellen voor dat dit deel van het wetsvoorstel wordt geschrapt.

#### **9. Verantwoordelijkheidsverdeling rijk – provincie – gemeente moet wederkerig**

De VNG kan zich op hoofdlijnen vinden in de in dit wetsvoorstel gekozen verantwoordelijkheidsverdeling. Wel willen we de volgende opmerking maken: Wij zien de regie uitdrukkelijk als overheidsregie en niet alleen als regie vanuit het rijk. En sturing zien we niet alleen als een top-down aanpak van rijk via provincies naar gemeenten, maar overheidssturing dient juist ook uit te gaan van wederkerigheid tussen overheden. Dus daar waar bijvoorbeeld een provincie te weinig (of wellicht juist teveel) regie voert bij de woningbouw of teveel beperkingen aanbrengt bij woningbouwplannen, moet er voor gemeenten een mogelijkheid zijn om de provincie maar eventueel ook het rijk daarop aan te kunnen spreken. Die aanpak van een wederkerige verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting zien we onvoldoende terug in het wetsvoorstel.

#### **10. Taakverzwaring gemeenten en middelen moeten in balans.**

Met de wet krijgen de gemeenten extra taken. Die zijn deels in beeld gebracht en daarvoor is een nog onvolledige financiële compensatie toegezegd. Daarnaast speelt het vraagstuk over de algehele toereikendheid van gemeentelijke middelen, die bijvoorbeeld nodig zijn voor de benodigde zorg en ondersteuning bij het wonen. Zolang gemeenten onvoldoende middelen hebben om deze wet uit te voeren, kunnen gemeenten onvoldoende bijdragen aan de ambities die wij wel degelijk delen met het rijk. De keuzes om gemeentelijke taken en middelen in balans te brengen, liggen bij het rijk.

## **Conclusie**

De VNG is overwegend positief over dit wetsvoorstel en wij vragen met klem om aspecten zoals voldoende sociale huur in de voorraad, de evenwichtige verdeling over gemeenten, en de goede balans tussen de groepen woningzoekenden, overeind te houden. Daarnaast zien wij nog enkele punten ter verbetering.

Met de wet is het totaalpakket van maatregelen om de woningmarkt te verbeteren nog niet compleet. Er zijn meerdere factoren die remmend werken op de woningbouw. Bijvoorbeeld het gebrek aan ruimte, de stikstofproblematiek, netcongestie, de kosten van de woningbouw, problemen rondom mobiliteit en de bodemkwaliteit. Wij willen graag samen met het rijk, provincies, corporaties en marktpartijen naar oplossingen zoeken en deze wet uitvoeren zoals bedoeld. Daarnaast heeft het vorige kabinet initiatief genomen om voorstellen te ontwikkelen met betrekking tot het grondbeleid. Er is tempo geboden bij de oplossingen, gelet op de wooncrisis waarin wij momenteel verkeren. Wij hopen dan ook dat het wetsvoorstel snel wordt behandeld in uw Kamer.