

Van NOWOZO / WoON Twente / ACo / Woonkeus Stedendriehoek
Onderwerp Consultatie Wet versterking regie volkshuisvesting
Datum 29 maart 2023

Inleiding

Het is positief dat de regie is genomen op de volkshuisvesting. Er ligt een erkenning in de inzet van de woningcorporatie in de maatschappelijke opgaves die er liggen. Opgaves over leefbare wijken, huisvesten van mensen met een kleinere beurs met daarbij ook de bijzondere aandachtsgroepen en bijdragen aan de verduurzaming van Nederland. Fijn dat de corporatiesector wordt gezien als bijdrage aan de oplossing van een aantal maatschappelijke problemen en opgaves en dat er helderheid komt over wat sociale huur is.

Er zijn meerdere belangrijke elementen die we willen delen in de consultatie. Deze belichten wij hieronder.

- Opnemen positie corporaties in de wet
We zien dat Rijk, Provincie en Gemeente een belangrijkere rol krijgen in de volkshuisvesting. Hierbij vinden we het belangrijk dat de positie van corporaties vanuit hun kennis, ervaring en opgaven bij het proces van opstellen van documenten, zoals de regionale Woonvisies en provinciale- en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's, in de wet wordt opgenomen.
- Ruimte voor regionaal maatwerk
Er vindt nu sturing plaats vanuit het Rijk zonder goed oog te hebben voor de regionale verschillen en bijbehorende posities van alle partijen binnen de provincies. Voor ons is het van essentieel belang dat er ruimte is voor regionaal maatwerk. Per regio zijn er andere volkshuisvestelijke opgaves. In sommige gebieden van Oost Nederland is bijvoorbeeld meer vergrijzing dan in het westen van Nederland. Daar willen de corporaties op kunnen blijven sturen. Daarnaast is de behoefte aan middenhuur woningen in Oost Nederland in een aantal gemeenten geringer dan in het westen van Nederland. Dit regionaal maatwerk willen we kunnen blijven toepassen vanuit de bestaande regionale samenwerkingen die er zijn, zodat we nu en in de toekomst met alle betrokken partners goed samenwerken aan hetzelfde doel. Het huidige wetsvoorstel stelt echter dwingende eisen per gemeente aan de woningbouwopgave. Wij zouden graag zien dat dit wordt gewijzigd in een regionale (provinciale) opgave, waarbij uitsluitend eisen per gemeente worden gehanteerd wanneer de regio als geheel tekort schiet.

Vanuit de verplichting om regionale woonzorgvisies op te stellen voor 1 januari 2024 zijn partijen in gesprek om dit vorm te geven. Tegelijkertijd is vanuit het Rijk opgelegd hoeveel geclusterde woningen er ontwikkeld moeten worden. Dit beperkt de bewegingsruimte in de samenwerking en de op te stellen regionale woonzorgvisies om vanuit de regionale opgave de woningbouw naar behoefte in te vullen. Het Rijk stuurt sterk op aantallen. Doordat corporaties jarenlang actief zijn in de wijken en buurten en beschikken over veel marktdata, zien zij wat de daadwerkelijke behoefte is. Daarmee kunnen wij werken vanuit een (markt-)gerichte strategie.

- Prestatieafspraken

*Rol zorgpartijen: Vanzelfsprekend werken wij binnen de regio samen met zorgpartijen om de gezamenlijke opgave met elkaar te kunnen realiseren.

Geef meer duidelijkheid over de rol van de zorgpartijen binnen de lokale prestatieafspraken en Regionale- en Lokale Woon- en Zorgvisies. Essentiële vraag hierin is hoe we samenwerken aan wonen, zorg en welzijn voor huurders in zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

Hierbij moet aandacht zijn voor de Governance om onduidelijkheid in verhoudingen en posities te voorkomen, omdat de zorgpartijen anders aan tafel zitten dan de bestaande tripartite verhouding (gemeente, corporatie, huurdersorganisatie) bij lokale prestatieafspraken. Mogelijk geeft de rol van zorgpartijen binnen het opstellen van Regionale- en Lokale Woonzorgvisies al voldoende inhoud en is deelname als partij in lokale prestatieafspraken niet noodzakelijk.

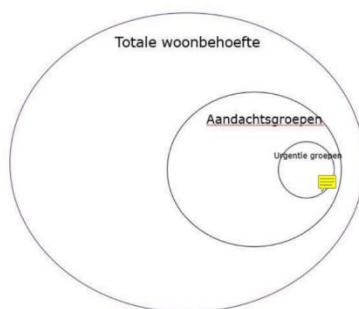
*Benoemen van de positie van de huurdersorganisatie in het geheel.

*Maak duidelijker op welke wijze de nakoming van de prestatieafspraken wordt getoetst, is het jaarlijkse evaluatiedocument hierbij het middel of zijn andere instrumenten zinvol. Wij willen ervoor waken dat met deze monitoring veel tijd en energie verloren gaat. Dit risico is reëel gezien de strekking van de wet dat het Rijk en de provincie meer regie gaan voeren op de volkshuisvesting.

*Verwijder de optie: "Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de adviescommissie adviseert dat het niet wenselijk is om nakoming af te dwingen." (Pagina 50 memorie van toelichting)

- Urgenten en aandachtsgroepen

We signaleren dat onderstaande afbeelding in het wetsvoorstel staat, maar dat we willen waken dat de cirkel van urgente groepen door de gemeenten groter wordt gemaakt. Dit om te voorkomen dat de kansen van de reguliere woningzoekenden doelgroepen onevenredig afnemen.



Daarnaast pleiten we voor een redelijke fairshare verdeling van de aandachtsgroepen over de verschillende gemeenten voor het betrekken van andere verhuurders van sociale huurwoningen (niet zijnde corporaties) bij het oplossen van de wooncrisis. Met andere woorden: een gelijk speelveld voor alle (sociale) verhuurders, waar nu uitsluitend de corporaties worden aangesproken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de toewijzing van urgenten en het doorvoeren van een huurverlaging.

- Voldoende huisvesting voor sociale doelgroep

In een eerdere versie van het wetsvoorstel was sprake van de doelstelling dat iedere gemeente 30% sociale voorraad moest hebben, deze is nu afgezwakt tot 30% van de nieuwbouw. Daarnaast zijn doelen gesteld waaraan rijk/ provincies en gemeenten gaan werken. Hierin zijn allerlei doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op de nieuwbouwproductie. Echter het sturen op deze productie alleen biedt geen garanties dat de omvang van de sociale voorraad 1. Gaat toenemen en 2. Beter verdeeld wordt over het land/ de woningmarktregio's.

Als we willen sturen op de omvang van de sociale voorraad dan is het onvoldoende alleen te sturen op aantallen nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Er zal gestuurd moeten worden op de omvang van de sociale voorraad. Daarom stellen wij voor in de doelstellingen expliciete doelen (zie voorgaande punt: op basis van regionale behoefte) op te nemen ten aanzien van de omvang van de sociale voorraad waarbij rekening wordt gehouden met sloop/ verkoop en aankoop. Zie ook publicatie van Finance Ideas dd. 20 maart 2023: 'Daling omvang sociale huursector' (Johan Conijn).

- Monitoring van de marktomstandigheden is een belangrijk instrument. Vanuit de woningmarktregio's merken we dat er verschillende behoeften zijn. Op basis hiervan sturen we o.b.v. regionaal maatwerk op passende huisvesting en kunnen we adaptief programmeren.
- Woonruimteverdeling
Er staat dat op basis van periodieke gegevensverzameling over de woonbehoefte per doelgroep het woonprogramma de maatregelen bevat hoe woonruimte wordt verdeeld en gerealiseerd. De vraag is hoe zich dit verhoudt tot regionale woonruimteverdeling systemen. De corporaties hanteren een gezamenlijk (regionaal) woonruimteverdeelsysteem met bewuste beleidskeuzes op basis van lokale en regionale behoefte. Wij zien wat er nodig is en willen dit daarom handhaven en zien dat het belangrijk is om hier flexibel in te kunnen zijn.
- Evenwichtige aandacht voor de opgave
Nu ligt de nadruk van het wetsvoorstel op nieuwbouw en betaalbare segmenten hierin. Wij vinden het van groot belang dat er een evenwichtige verdeling in de opgaven en meer aandacht is tussen beschikbaarheid van passende woningen in zowel nieuwbouw als bestaande bouw en uitbreiding hiervan middels optopping, duurzaamheid, wonen- en zorg, leefbaarheid en betaalbaarheid. Wij pleiten voor een continu integrale visie op de Volkshuisvesting (en daarmee de invulling van de rol en positie voor de sector). We vragen daarbij extra aandacht voor de zorg- en welzijnssector. We zien een enorme toename van zorgbehoefte/zorgvraag, een afname van de (zorg)beroepsbevolking, en de aanzienlijke toename aan zorgkosten. Deze ontwikkelingen in zorg en welzijn én de eerder geïnitieerde afbouw van intramurale zorg ('scheiden van wonen en zorg') hebben een grote impact op de wijze waarop wonen én zorg- en welzijn georganiseerd moet gaan worden in de komende decennia. Dit vereist een duidelijke samenhangende langetermijnvisie vanuit de ministeries VWS, BZK/VRO én SZW. En deze visie ontbreekt.
- Grondposities geen onderdeel van wetsvoorstel
Er dient sturing te komen op marktpartijen om de realisatie van 2/3^e betaalbaar mogelijk te maken. Dit ook in relatie tot de uitvoeringsplicht voor volkshuisvestingsprogramma's: Prestaties zijn af te dwingen als niemand over de brug komt met betaalbare bouwgrond om betaalbare woningbouw mogelijk te maken.
- Ruimtelijke procedures
De wet is bedoeld om procedures te versnellen om de bouwopgave sneller te kunnen realiseren. De concept wettekst geeft hiervoor nog maar beperkt voorstellen. Aangezien dit wel een concreet en belangrijk punt is waar de corporaties tegenaan lopen, willen we u aansporen de voorstellen verdergaand en concreter uit te werken. Versnelling van de nieuwbouw kan met name op dit punt worden gevonden.
- Onzekerheid in de investeringsruimte
De mate waarin wij als corporaties kunnen bijdragen aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstelling, is afhankelijk van onze investeringsruimte. Deze wordt sterk beïnvloed door markt- en politieke ontwikkelingen. Daarnaast willen we aandacht vragen voor de financieringsmogelijkheden voor de opgave in het middensegment. Wanneer naar de corporaties wordt gekeken voor het oppakken van deze opgave, dan moet het ook financieel mogelijk zijn. Doordat het niet-DAEB segment zich financieel zelfstandig moet bedruipen, lopen we tegen de financieringsgrenzen aan. Dit vanwege het geen gebruik kunnen maken van de financieringsmogelijkheden van het DAEB-segment en de borging van het WSW.

- Provinciale aansturing en woningmarktgebieden
De huidige systematiek van woningmarktgebieden wordt vervangen door provinciale aansturing. We gaan er vanuit dat het hiermee mogelijk is in meerdere provincies werkzaam te zijn, wanneer daar bezit aanwezig is. Vanuit volkshuisvestelijke kennis en lokale binding is er namelijk behoefte aan langdurige zekerheid.
- Inzet instrumentarium door gemeenten
Er wordt in het wetsvoorstel gesproken over veel verschillende soorten instrumentarium om de regie te versterken. Voor het goed uitvoeren van de mogelijkheden die de wet hierin de gemeenten biedt, dient het wel mogelijk te zijn om het instrumentarium in te zetten vanuit voldoende kennis en expertise. In de praktijk merken we dat bij kleine gemeenten niet altijd de capaciteit (en daarbij de expertise) is om te kunnen inspelen op inzet en gebruik van aangereikt instrumentarium. Voor de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave is dit van belang en vragen wij hier aandacht voor.

Tot slot

Wij hebben gezamenlijk, vanuit vier regionale samenwerkingsverbanden, gewerkt aan deze onderbouwde reactie. Veel dank voor uw tijd en aandacht bij het lezen. Wij wensen u succes bij de afwegingen voor de passende verwerking van alle reacties op de consultatie.

Indien gewenst zijn wij zeker bereid in een persoonlijk gesprek een toelichting te geven op onze reactie vanuit de regio Achterhoek (Gelderland) én Overijssel.

Met vriendelijke groet,
namens de samenwerkende corporaties in Oost Nederland,

Els Birkenhäger (voorzitter ACo)
Jaap Huibers (voorzitter Woonkeus Stedendriehoek)
Martijn Rink (voorzitter NoWoZo)
Wilma van Ingen (voorzitter WoON Twente)

secretariaat@woontwente
Paul Krugerstraat 44
Postbus 430
7550 AK Hengelo
0655835690