



Consultatiereactie Aedes bij het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Met de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) committeerde het kabinet, gemeenten, huurders en woningcorporaties zich aan het doel om tot 2030 250.000 sociale en - huurwoningen en 50.000 huurwoningen voor middeninkomens te realiseren. Corporaties zijn al hard aan de slag om een bijdrage te leveren aan de nieuwbouwpoging. De realisatie van deze woningen is echter niet vanzelfsprekend. In de regionale woondeals is door betrokken partijen de afgelopen maanden veel tijd gestoken in het concretiseren en vertalen van deze landelijke opgave naar lokaal niveau. Via bestuurlijke afspraken tussen de verschillende overheden, woningcorporaties en marktpartijen is een concreteringslag ingezet. Wij zien daarbij dat de nationale ambities worden gedeeld maar dat het een worsteling is om te komen tot voldoende harde locaties voor corporaties om sociale -en middenhuurwoningen te realiseren. Daarmee dreigt een belangrijke randvoorwaarde voor de nieuwbouwpoging uit de NPA niet te worden ingevuld: 'In de regionale woondeals wordt de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Alle grootschalige locaties worden, naast de andere regionale locaties van betekenisvolle omvang, uiterlijk eind 2022 in de regionale woondeals op kaart opgenomen.'

Er is dan ook meer nodig dan bestuurlijke afspraken om van gezamenlijke ambitie naar realisatie te komen en onze doelstellingen binnen bereik te houden. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat de markt niet automatisch voorziet in voldoende en betaalbare nieuwbouwwoningen. De wooncrisis die daardoor is ontstaan noodzaakt dat de overheid regie neemt en uitvoering geeft aan haar taak zoals omschreven in artikel 22 uit de grondwet: 'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid. Uw voorstel voor de Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting legt een formele basis voor overheden om te doen wat nodig is in de volkshuisvesting, ambities afdwingbaar te maken en betaalbaarheid te waarborgen. Aedes heeft gepleit voor het hernemen van de regie en juicht de komst van deze wet dan ook van harte toe.

In de Actieagenda Wonen hebben 34 partijen in 2021 gepleit voor meer regie en afdwingbaarheid van een coördinerend minister. 'Heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden: er komt een minister met een verantwoordelijkheid voor wonen, ruimte en leefomgeving. Deze minister coördineert de woningbouwopgave en de ruimtelijke ordening. Er worden in regionale investeringsagenda's afdwingbare afspraken gemaakt met gemeenten, provincies, marktpartijen en woningcorporaties over de verdeling van de te bouwen woningen (nieuwbouw en herstructurering/transformatie). Daar waar afspraken niet worden nagekomen, wordt sneller geëscaleerd en worden waar nodig door het Rijk, provincies en gemeenten doeltreffende en noodzakelijke maatregelen getroffen om de productie van 100.000 woningen per jaar te verzekeren.

Deze wet voorziet dus in een belangrijke leemte in het stelsel en legt de verantwoordelijkheden daar waar ze horen wanneer algemene belangen onvoldoende worden geborgd. Woningzoekenden in algemene zin en mensen die niet in staat zijn om via de markt in een betaalbaar huis te voorzien, worden met dit wetsvoorstel ondersteund. Nationale regie is noodzakelijk naast lokale prestatieafspraken. Een rechtvaardige afweging van volkshuisvestelijke belangen wordt hiermee afgedwongen voor alle betrokken partijen. Aedes is daarom groot voorstander van de algemene principes onder dit wetsvoorstel.



De effectiviteit en werking van deze wet, en daarmee de werking van het beoogde volkshuisvestelijke stelsel, staat en valt echter met de scherpte die hierin wordt aangebracht voor wat betreft de volkshuisvestelijke doelstellingen, de kracht en doorzettingsmacht van het overheidsinstrumentarium en duidelijk afgebakende definities. Een krachtig overheidsinstrumentarium is bijvoorbeeld bot als er geen harde doelstellingen zijn of te ruime definities worden geformuleerd op het vlak van betaalbaarheid. Een evenwichtige verdeling van urgenten in de regio komt pas tot stand als er een instrument is om dit af te dwingen. En betaalbare nieuwbouwdoelestellingen worden pas gerealiseerd als gemeenten voldoende instrumentarium hebben om de ontwikkeling en bouw van de juiste woningen af te dwingen.

In deze driehoek van doelstelling, definities en instrumentarium ziet Aedes tekortkomingen in het wetsvoorstel die aanscherping behoeven. Met deze aanscherpingen zou de Wet versterking regie op de volkshuisvesting een krachtig fundament vormen onder de realisatie van onze gezamenlijke ambities. In het vervolg van onze reactie gaan wij hier nader op in.

1. Omgevingswet

Additionele waarborgen voor afstemming en uitvoering volkshuisvestingsprogramma's

Met het verbreden van de doelstelling van de omgevingswet komt er een breed pallet aan instrumenten beschikbaar voor Rijk en provincie om sturing te geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Door regels te stellen aan de inhoud van het programma kunnen Rijk en provincies sturing geven aan bijvoorbeeld de programmering van voldoende betaalbare nieuwbouw. Op de uitvoering hiervan kan worden bijgestuurd via de uitwerking in omgevingsplannen. Gezien het belang van de volkshuisvestingsprogramma's acht Aedes het van belang dat er voldoende waarborgen zijn die afdwingen dat de volkshuisvestelijke programma's op elkaar zijn afgestemd en ook de uitvoering ervan afdwingbaar is. Hiertoe lijken in het huidige wetsvoorstel de mogelijkheden nog te beperkt. Het instellen van een uitvoeringsplicht voor het volkshuisvestingsprogramma zou hiertoe een mogelijkheid zijn.

Maak 30% sociaal in elke gemeente onderdeel van de wet en het nationale volkshuisvestingsprogramma

In potentie wordt met de voorgestelde wetswijzigingen een krachtig instrumentarium voor Rijk en provincies gecreëerd waarmee sturing geven kan worden op volkshuisvestelijke doelstellingen. De afspraak in de NPA hierover is dat conform het programma *Een (t)huis voor iedereen* alle gemeenten toewerken naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. Hiermee voorkom je nog meer concentratie van sociale huur in soms kansarme wijken en voeg je sociale huur toe in wijken met een grotere draagkracht. Deze menging zorgt voor een betere leefbaarheid en draagt bij aan kansgelijkheid voor iedereen. Ondanks de grote bijdrage aan leefbaarheid die dit kan leveren, is de doelstelling echter geen onderdeel van het wetsvoorstel. Aedes roept u dan ook op om uitvoering te geven aan de NPA en het toewerken naar 30% sociale huurwoningen in de wet te verankeren en dit doel onderdeel te maken van het nationale volkshuisvestingsprogramma.



Verhoog aandeel sociale huur in nieuwbouw naar 30% om invulling te geven aan nieuwbouwafspraken NPA

Aedes is positief over het voornemen om in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) een instructie op te nemen voor het volkshuisvestingsprogramma die 2/3 betaalbare nieuwbouw verplicht stelt voor provincies en gemeenten. Hiervan zouden per regio minimaal 27% sociale huurwoning moeten zijn. In de NPA is afgesproken dat woningcorporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen, 28% van de totale bouwopgave van 900.000. Het door u voorgestelde percentage sluit dan ook niet aan bij de gemaakte afspraken in de NPA. Ten tweede is het binnen de voorgestelde definitie sociale huur ook mogelijk dat private partijen uitvoering geven aan deze opgave. Het wetsvoorstel biedt daarom onvoldoende waarborgen dat corporaties in staat worden gesteld om de nieuwbouwafspraken uit de NPA na te komen. Wij roepen u daarom ook op het minimale percentage sociale huur in de woningbouwprogrammering te verhogen naar 30% in elke regio.

Alternatief voor sturing op voldoende sociale huur in nieuwbouw: 30% sociale huur in de nieuwbouw in elke gemeente

In het wetsvoorstel wordt een voorstel gedaan voor sturing op voldoende betaalbare nieuwbouw in elke regio. Wij constateren dat de voorgestelde werkwijze erg complex is en daarmee niet direct de duidelijkheid en richting geeft voor betaalbare nieuwbouw. Wij geven u daarom ter overweging te kiezen voor een eenvoudiger alternatief: in elke gemeente minimaal 30% sociaal huur in de nieuwbouwprogrammering. Dit is een heldere en duidelijke keuze voor voldoende sociale huurwoningen. Hiermee groeien zowel gemeenten met een klein aandeel sociale huur, als gemeenten met een groot aandeel automatisch naar 30% sociale huur in de voorraad.

Strakkere kaders nodig voor sturing op sociale huur in de nieuwbouw

Mocht u vasthouden aan de voorgestelde uitwerking van de sturing op betaalbare nieuwbouw dan hebben wij enkele belangrijke aandachtspunten die aanscherping danwel aanpassing behoeven in het wetsvoorstel.

Om tot een evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen in de woningvoorraad te komen is het voorstel om gemeenten met minder dan het gemiddelde aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad (27%) te verplichten minimaal 30% van de nieuwbouw sociaal te laten zijn. Daarbij stelt u tegelijkertijd dat gemeenten die reeds boven het gemiddelde van 27% zitten minder sociale huurwoningen kunnen bouwen. Hoewel Aedes zich er in kan vinden dat een groter deel van de sociale nieuwbouwopgave wordt ingevuld in gemeenten met een laag aandeel sociale huur, zien wij een cruciale weeffout in de keuze om hierbij aan te sluiten bij het landelijke gemiddelde van 27%. Hiermee wordt namelijk het kabinetsdoel en de afspraak in de NPA om het aandeel sociale huur in de woningvoorraad in elke gemeente te laten groeien naar 30% losgelaten. De sturing om op 30% van de voorraad uit te komen valt immers weg op het moment dat deze gemeente het aandeel van 27% behaalt. Het zou dan ook logischer zijn dat alle gemeenten met minder dan 30% sociaal in de woningvoorraad, de verplichting krijgen minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur te programmeren. Met daarbij als kritische kanttekening dat het groeipad naar 30% van de voorraad zeer traag zal zijn, en het rekenkundig onmogelijk is om ooit op 30% van de voorraad uit te komen. Dus een hoger percentage waarbij een gemiddelde van 30% in 2035 wordt bereikt zou nog beter zijn.



Daarnaast bevat dit onderdeel in de wet geen waarborgen dat de resterende nieuwbouwpoging in de regio wordt opgevangen door gemeenten die reeds boven het gemiddelde van 27% zitten. Gezien het feit dat een groot deel van de nieuwbouwpoging juist in die gemeente ligt, is het van essentieel belang dat ook in die gemeente voldoende sociale nieuwbouw plaatsvindt. In de verdere uitwerking van dit voorstel is het daarom nodig een waarborg in te bouwen die sociale nieuwbouwproductie van 27% in elke regio verzekert. In aanvulling daarop zou, in lijn met het minimum aandeel van 37% voor middeninkomens, ook een minimumaandeel sociaal per gemeente van 24% een duidelijke richting geven in de verdeling van de resterende nieuwbouwpoging.

Het laatste aandachtspunt in de uitwerking van dit onderdeel is het tijdsaspect. In de praktijk merken wij dat veel van sociale nieuwbouwprogrammering later in de tijd is weggezet in de provinciale en regionale woondeals. Om te voorkomen dat de sociale nieuwbouwpoging vooruit wordt geschoven, is het belangrijk dat er aanvullende waarborgen zijn die dit voorkomen. Bijvoorbeeld door de niet ingevulde sociale nieuwbouw taakstellend toe te wijzen naar latere jaren.

Definitie sociale huur creëert geen gelijk speelveld

Het programma *Een (t)huis voor iedereen* onderschrijft de noodzaak voor 30% sociale huur in de woningvoorraad die beschikbaar en betaalbaar is voor de volle breedte van de doelgroep voor een sociale huurwoning. Met de Woningwet is er een wettelijk stelsel voor woningcorporaties gebouwd om te waarborgen dat sociale huurwoningen op een goede en evenwichtige manier worden verhuurd en verdeeld onder de doelgroep. De bescherming die dit biedt aan de huurder zou ook gewaarborgd moeten zijn als een particuliere verhuurder een sociale huurwoning verhuurt. De laatste jaren werd zichtbaar dat als gevolg van *cherry picking* door particuliere verhuurders, een onevenredig deel van de opgave in de sociale volkshuisvesting bij woningcorporaties terecht komt. Particuliere sociale verhuurders stelden minimale (hogere) inkomenseisen waardoor ze slechts een deel van de doelgroep huisvestten. Daarbij kwamen misstanden aan het licht waarbij particuliere 'sociale' huurwoningen in weerwil met gemaakte afspraken snel werden geliberaliseerd, uitgepand en/of waarbij buitensporig hoge servicekosten werden gevraagd.

De praktijk leert dat zonder ingrijpen particuliere verhuurders vaak onvoldoende invulling geven aan de breedte van taken die horen bij de sociale huisvesting. Een sluitende en handhaafbare definitie voor sociale huur is daarom noodzakelijk. In het wetsvoorstel wordt hiertoe een goede eerste stap gezet. Onder de nieuwe definitie sociale huur valt een huurwoning met een aanvangsprijs onder de liberalisatiegrens, welke bij aanvang is verhuurd onder de DAEB-inkomensgrens en waarvoor bij nieuwbouw een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt. We ondersteunen dat DAEB-woningen (incl. flexwoningen) van woningcorporaties daarnaast sowieso tellen als sociale huur – en dat is ook gerechtvaardigd gegeven de waarborgen in de woningwet.

De voorgestelde definitie sociale huur zet echter alleen de bovenkant van dit segment dicht. Het blijft voor particuliere sociale verhuurders mogelijk om te *cherry picken*: het verhuren van de sociale huurwoning tegen de liberalisatiegrens en alleen voor de bovenkant van de secundaire doelgroep. Deze voorgestelde definitie voor sociale huur waarborgt dan ook onvoldoende dat deze woning in de volledige breedte van de doelgroep, inclusief aandachtsgroepen en urgenten, toegankelijk is voor een passende huur. Daarmee is er dan ook geen sprake van échte sociale huur en ontstaat er onder de



voorgestelde definitie sociale huur geen gelijk speelveld voor particuliere verhuurders en woningcorporaties. Feitelijk is het een andere klasse sociale huur, alleen voor de hogere inkomens die niet urgent zijn, terwijl in de woningen en wijken van corporaties huurders wonen met lagere inkomens en die urgent zijn. Dit is ook niet in het voordeel van gelijke kansen voor sociale huurders en de leefbaarheid in wijken. Een gebalanceerde verdeling van alle woningzoekenden over alle sociale huurwoningen draagt hier wel aan bij.

Woningcorporaties moeten hun woningen passend toewijzen. Zij bieden de primaire doelgroep afhankelijk van de huishoudsamenstelling een woning van € 647 of € 693 (lage of hoge aftoppingsgrens) en de secundaire doelgroep een woning van maximaal € 808. De meest 'kwetsbare huishoudens' – waaronder veel urgenten – behoren tot de primaire doelgroep. In de lokale prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over de omvang van beide doelgroepen; dit loopt van 90-10% tot 70-30% en de toewijzing van woningen wordt vastgesteld in de woonruimteverdeling. Doordat woningcorporaties hun woningen passend toewijzen in deze woonruimteverdeling, wordt tussen de 70-90% verhuurd voor een huurprijs ter hoogte van de aftoppingsgrens en niet ter hoogte van de liberalisatiegrens (zoals nu in de definitie sociale huur staat). Als hiermee in de definitie sociale huur geen rekening wordt gehouden, dan stelt het particuliere sociale verhuurders in staat te *cherry picken* en hun woningen alleen te verhuren aan de secundaire doelgroep. De druk om de primaire doelgroep – en daarmee de meest 'kwetsbare' huishoudens en urgenten – te huisvesten komt daarmee onevenredig bij woningcorporaties te liggen. Hiermee neemt ook de druk op kwetsbare wijken toe aangezien corporaties onvoldoende mogelijkheid hebben om kwetsbare huurders te spreiden over de totale sociale huurvoorraad.

In het wetsvoorstel wordt gesteld dat met de definitie sociale huur het voor gemeenten en provincies eenvoudig moet zijn zichtbaar te maken dat met nieuwbouw wordt toegewerkt naar een sociale huurvoorraad die langjarig beschikbaar is voor de doelgroep. Maar met deze definitie is deze borging er nog niet voor de primaire doelgroep van een sociale huurwoning en de huisvesting van urgenten. Dit werkt ook door in de residuele grondwaarde van sociale huurwoningen die bij deze definitie te hoog zal zijn en onvoldoende rekenschap geeft aan de bijkomende kosten van sociaal beheer en verhuur, en de betaalbaarheidsopgave van het passend toewijzen. Hiermee ontstaat ook het ongelijke speelveld tussen corporaties en private partijen bij het ontwikkelen en verwerven van sociale huurwoningen.

Wij pleiten er daarom ook voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen door particulieren niet alleen onder de huisvestingsverordening te plaatsen, maar aan de vergunning voor verhuur verplicht dezelfde voorwaarden te stellen als aan toewijzing door corporaties op het gebied van passend toewijzen en de huisvesting van urgenten. Om tot een werkbaar en handhaafbaar systeem te komen zouden hierbij de woonruimteverdeelsystemen kunnen worden gebruikt die corporaties gebruiken voor de toewijzing van huurwoningen. Daarmee wordt ook geborgd dat de toewijzing van alle sociale huurwoningen op een eerlijke manier plaatsvindt en de wachtlijsten worden gerespecteerd. Het is dan tevens voor particuliere investeerders aan de voorkant duidelijk dat de bouw en verhuur van sociale huurwoningen gepaard gaat met een breder scala aan verplichtingen en kosten. Pas dan creëert de definitie sociale huur een gelijk speelveld tussen corporaties en niet-corporaties, en wordt er toegewerkt naar een sociale huurvoorraad die langjarig beschikbaar is voor daadwerkelijk de héle breedte van de volkshuisvesting.



Regie houdt niet op bij gemeenten: sturing op de markt essentieel

In het wetsvoorstel is veel aandacht voor regie en de verhoudingen tussen Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporatie. Gemeenten hebben een sleutelrol in het realiseren van de doelstellingen in deze wet. In het voorstel blijft echter onbenoemd dat gemeenten in veel gevallen daarbij afhankelijk zijn van de medewerking van marktpartijen. Zij zijn in bezit van een groot aandeel van kansrijke grondposities. De doelstelling op het gebied van betaalbaarheid van de nieuwbouw zullen hun impact hebben op de verwachtingswaarde die marktpartijen hebben bij deze grondposities.

De geloofwaardigheid van deze wet zal bepalend zijn in de mate waarin marktpartijen bereid zijn om af te waarden op grondposities. Deze geloofwaardigheid wordt bepaald door de hardheid en afdwingbaarheid van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen in deze wet en door het instrumentarium en de doorzettingsmacht van hogere overheden om deze af te dwingen. Juist als partijen hier nog onderhandelingsruimte zien in het gesprek met de gemeente, kan dit leiden tot patstelling in de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Door de beweegruimte op het vlak van betaalbaarheid vast te leggen, worden gemeenten in positie gebracht om hun verantwoordelijkheid waar te maken. De voorstellen in deze consultatiereactie raken hier direct aan. Strakke en helder gedefinieerde kaders voor betaalbaarheid zijn een randvoorwaarde in het realiseren van de doelstellingen van deze wet. Uitzonderingsgronden en te veel ruimte in de invulling van de nieuwbouwprogrammering creëren geitenpaadjes. Juist deze geitenpaadjes ondermijnen de werking van de wet.

Naast voorgaande is het belangrijk om aanvullend instrumentarium te verkennen en in te zetten zodat het de positie van gemeenten op de grondmarkt versterkt. Zo zijn onteigening en voorkeursrecht nog lastig in te zetten en lekt er hierbij nog te veel maatschappelijk geld weg. Eerder kondigde u aan hier nadere invulling aan te geven in een grondbrief. Zodra deze beschikbaar is zullen wij onze reactie hierop geven.

2. Huisvestingswet

Provincie een grotere rol bij verdeling urgenten

Met het verplicht vaststellen van een urgentieregeling met een aantal verplichte urgentiecategorieën beoogt dit wetsvoorstel meer grip te krijgen op de verdeling van urgent woningzoekenden. Om te zorgen dat deze verdeling evenredig plaatsvindt, zijn gemeenten straks verplicht met andere gemeenten in de regio hierover afspraken te maken. De colleges van gedeputeerde staten delen in overleg met gemeenten de regio's in. Hierbij pleiten we ervoor deze regio's aan te sluiten bij de al bestaande regio's met een eigen regionaal woonruimteverdeelsysteem. Wanneer er andere regio's worden vastgesteld, maakt dit de logistieke opgave om de systemen over te zetten uitermate moeilijk en kostbaar.

Het is goed om bij de verdeling van urgenten in een regio rekening te houden met de lokale context en in regionaal verband hierover afspraken te maken. Daarbij is het ook belangrijk dat de expertise van corporaties benut wordt en zij hierin ook een formele rol hebben. De ervaring leert echter dat zonder sturing er geen evenwichtige spreiding van urgenten plaatsvindt. In het wetsvoorstel wordt deze status



quo bestendig: mochten de gemeenten onderling niet tot afspraken voor een evenredige verdeling komen, dan is de gemeente waar de urgent woningzoekende staat ingeschreven verantwoordelijk voor de passende huisvesting. Om een betere balans te krijgen in het gesprek tussen centrumgemeente en randgemeenten is het daarom belangrijk een stok achter de deur te hebben die ook randgemeenten dwingt om hieraan mee te werken. We zien daarom graag dat – net als in het raamwerk onder de Omgevingswet - provincies een coördinerende rol pakken. Mochten gemeenten onderling niet tot afspraken voor een evenredige verdeling van urgenten woningzoekenden komen, dan is het aan de provincie om de verdeling tussen de gemeenten maken. Gemeenten en provincies houden hierbij rekening met de beschikbare voorzieningen, ondersteuning en het effect op de leefbaarheid in de buurt. Eventueel zou ook nog kunnen worden teruggevallen naar een standaardoptie waarbij urgenten naar rato van inwoners worden verdeeld onder gemeenten. Dit gebeurt ook met de huisvesting van statushouders. Het is eerlijk en transparant, en in de uitvoering is hierbij goed aan te sluiten.

Balans tussen urgent en regulier woningzoekende belangrijk

Gemeenten hebben verder de vrijheid om aanvullende categorieën woningzoekenden aan te merken als urgent woningzoekenden. Dit brengt een risico met zich mee; wanneer elke woningzoekende urgent is, is niemand meer urgent. Het is belangrijk dat reguliere woningzoekenden door hun plek op de wachtlijst óók aan een woning kunnen komen. We vragen daarom aandacht voor de juiste balancerings van urgentiecategorieën en reguliere woningzoekenden.

3. Woningwet

Verstevig de rol van de corporatie in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

Op basis van de Woningwet moet de lokale driehoek – woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties – met elkaar prestatieafspraken maken. Woningcorporaties dragen naar redelijkheid bij aan dit volkshuisvestelijk beleid. In het wetsvoorstel wordt gesteld dat op basis van onderlinge afhankelijkheid in de lokale driehoek, woningcorporaties en huurdersorganisaties ook tijdig betrokken moeten worden bij de totstandkoming van het nieuwe verplichte volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma schrijft namelijk voor over welke onderwerpen gemeenten beleid moet maken; de uitwerking van dit beleid moet zijn beslag krijgen in de lokale prestatieafspraken. In de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel staat daarom: 'Voorgesteld wordt dan ook aan gemeenten om, voordat het volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld, overleg te voeren met de woningcorporaties die werkzaam zijn in de betreffende gemeente.' (p. 44). Hiermee is een formele rol voor corporaties in het proces niet gewaarborgd. Het risico bestaat dat de woningcorporatie 'moet tekenen bij het kruisje' en wordt verwacht naar redelijkheid een bijdrage te leveren aan het volkshuisvestelijk beleid dat niet uitvoerbaar is. Het is daarom van belang dat woningcorporaties een formele plek krijgen bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma zodat met hun kennis over de volkshuisvesting er daadwerkelijk een programma ligt waaraan zij een bijdrage kunnen leveren.

Onduidelijke rol van zorgpartijen in prestatieafspraken

Met het wetsvoorstel wordt aan artikel 44 van de Woningwet toegevoegd dat gemeenten relevante zorgaanbieders uitnodigen om deel te nemen aan het gesprek tussen gemeenten, woningcorporaties en huurderorganisaties over het maken van prestatieafspraken. Op deze manier wordt er beoogd dat



ter verwezenlijking van woningen voor zorgbehoevenden uitvoerbare afspraken worden gemaakt over de te realiseren zorg in woningen van toegelaten instellingen. We ondersteunen de gedachte om zorgpartijen ook te betrekken, maar hun beschreven rol in Memorie van Toelichting blijft nog onduidelijk en te vrijblijvend. Voor het realiseren van prestaties in het zorgdomein is er wederzijdse afhankelijkheid van corporaties, zorgpartijen en gemeenten. Dit vraagt om heldere afspraken en verdeling van verantwoordelijkheden; te vaak nog kijken partijen naar elkaar om problemen op te lossen. Het betrekken van zorgpartijen in de prestatieafspraken biedt de mogelijkheid dit probleem te adresseren, maar vraagt ook dat zorgpartijen zich committeren aan deze afspraken en hieraan gehouden kunnen worden. Wij roepen u dan ook op om in overleg met betrokken partijen te kijken naar een gezamenlijk ontwerp voor de betrokkenheid van zorgpartijen in de prestatieafspraken.

Daarbij wordt in artikel 44bis gesproken van 'betrokken' organisaties en commissies. Hierdoor lijkt artikel 44bis te verwijzen naar alle in 44 genoemde 'betrokken' organisaties. Dus ook de genoemde aanbieders en zorgaanbieders. Artikel 44bis geeft 'betrokken' organisaties de mogelijkheid een geschil aanhangig te maken bij de Adviescommissie. Zorgaanbieders krijgen zo direct inspraak op de prestaties die woningcorporaties en gemeenten moeten leveren. Zolang zij het zorgdeel van de prestatieafspraken niet medeondertekenen is dit niet evenwichtig. In de Memorie van Toelichting wordt dit anders verwoord, maar afgaande op de wettekst komt deze mogelijkheid er wel. We pleiten er daarom ook voor om in artikel 44bis niet te spreken over 'betrokken organisaties' maar om expliciet te maken dat het alleen gaat om 'de in het belang van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies'.

Verbreiding werkgebied woningcorporaties

In de Woningwet staat dat het werkgebied van woningcorporaties de woningmarktregio beslaat. In het wetsvoorstel wordt dit werkgebied aangepast naar de provinciale grenzen gezien de grote volkshuisvestelijke opgave. Woningcorporaties krijgen zo meer ruimte om buiten hun huidige werkgebieden een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave als ze hiervoor de middelen hebben. Dit past bij het private karakter van een woningcorporatie; corporaties zijn zelf goed in staat om te beoordelen waar zij hun middelen het beste kunnen inzetten. De grenzen van de woningmarktregio's leggen hier onnodig beperkingen aan op. Wij zijn dan ook voorstander van de verruiming van het werkgebied van corporaties. In het wetsvoorstel blijft echter onduidelijk hoe in de toekomst zal worden omgegaan met bestaande ontheffingen van corporaties die in meerdere woningmarktregio's (niet zijnde dezelfde provincie) actief zijn. Wij vragen hier dan ook aandacht voor in de verdere uitwerking van de wet.

Voldoende ruimte om middelen in te zetten voor de volkshuisvesting

Op grond van het huidige artikel 42 lid 3 van de Woningwet moet een corporatie haar middelen bij voorrang inzetten om een redelijke bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie, *en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting*. Daartoe behoort tevens het inzetten van middelen ten behoeve van het door andere toegelaten instellingen toepassing geven aan het leveren van een bijdrage aan de uitvoering van de woonvisie. Met het Wetsvoorstel wordt het cursieve deel uit artikel 42 lid 3 Woningwet verwijderd. Hierdoor zou een corporatie haar middelen alleen kunnen inzetten voor de uitvoering van het lokale volkshuisvestingsprogramma. Daarmee zou de beweegruimte van corporaties en daarmee haar inzet voor de volkshuisvesting beperkt kunnen worden. Zonder deze zin



is collegiale hulp, samenwerking of regionale aanpak niet meer mogelijk. Het is juist van belang dat corporaties ook hun eigen beleidsruimte houden en daarin keuzes kunnen maken. Ook kan de ondersteuning van andere corporaties op ander vlak nodig zijn. Zolang de middelen in algemene zin voor de volkshuisvesting worden benut moet dat mogelijk zijn. In lijn met de afspraken uit de NPA ten aanzien van solidariteit op de volkshuisvestelijke opgave is het dan ook noodzakelijk om het cursieve deel niet uit de wet te verwijderen.

4. Zorgen over de ambtelijke capaciteit voor uitvoering wet

Met dit wetsvoorstel wordt beoogd de regie op de volkshuisvesting te hernemen. De woningcrisis is groot en het blijkt dat er een landelijke regierol nodig is om ervoor te zorgen dat meer betaalbare woningen beschikbaar komen. Met de toevoeging van 'volkshuisvesting' als maatschappelijk doel van de Omgevingswet komt het instrumentarium van deze wet beschikbaar voor het Rijk en de provincies. Met instructiebesluiten en -regels kunnen provincies en gemeenten worden bijgestuurd in hun volkshuisvestelijk beleid. Voor de gemeenten komt er de verplichting om de omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, afspraken te maken over de verdeling van urgent woningzoekenden en een monitoringsplicht op verschillende vlakken. Dit vraagt nogal wat van de ambtelijke capaciteit bij de verschillende overheden. Woningcorporaties geven nu al vaak aan dat de lokale gemeente met capaciteitsproblemen kampen waardoor er verschillende vertragingen ontstaan. Het hernemen van de regie juichen we zeker toe, maar het is zo goed als de mensen die het kunnen uitvoeren. Daarom vragen we aandacht voor meer ambtelijke ondersteuning zodat de doelen die deze wet beoogt ook daadwerkelijk gehaald worden.

Meer informatie

Niels van der Poel

Belangenbehartiger

n.vanderpoel@aedes.nl - 06 35 11 23 38

Job Borggreve

Belangenbehartiger

j.borggreve@aedes.nl - 06 51 39 35 79