



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Minister M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Ons kenmerk:

Onderwerp: reactie G4+Eindhoven op
consultatie gewijzigd Besluit en Regeling
versterking regie volkshuisvesting

Datum: 24 april 2025

Geachte minister Keijzer,

Hierbij ontvangt u de gezamenlijke reactie vanuit de G4-steden en Eindhoven op het gewijzigde concept-Besluit Versterking regie volkshuisvesting. De gestelde reactietermijn van twee weken is voor onze steden te kort om een gedegen reactie op het gewijzigde concept-Besluit te geven. Om deze reden sturen wij u deze beknopte reactie waarin we enkele van onze zorgpunten onder uw aandacht brengen. We richten ons hierbij op de sturing op betaalbaarheid in de woningbouwprogrammering. Een meer uitgebreide reactie inclusief concrete voorstellen om de wet en het besluit te verbeteren zullen we op een later moment gelijktijdig aan het ministerie en aan de Tweede Kamer toesturen.

In het nu ter consultatie voorliggende gewijzigde concept-Besluit zijn aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het regeerakkoord, onder andere wat betreft de regels over de betaalbaarheidseisen in de woningbouwprogrammering. Gemeenten worden niet meer verplicht om 2/3e betaalbaar te bouwen. Gemeenten krijgen alleen op basis van de omvang van de voorraad sociale huurwoningen vanuit het rijk 1 rechtstreekse instructie: ofwel 30% sociaal bouwen, ofwel 40% middensegment bouwen. Op regionaal en provinciaal niveau geldt echter wel dat er 2/3e betaalbaar moet worden gebouwd, waarvan 30% sociaal. Om dat te bereiken dienen gemeenten, onder regie van de provincie, onderling tot afspraken te komen over de aanvullende inzet op sociaal en middensegment die elke gemeente moet leveren om aan deze regionale vereisten te voldoen.

We maken ons zorgen over waar deze regels in de praktijk in onze regio's toe gaan leiden. De belangrijkste knelpunten die wij met deze vormgeving van de sturingsregels zien zijn de volgende:

- Deze regionale kaders gaan niet vanzelf zorgen voor 30% sociaal in onze regio's, maar wel voor vertraging in de bouwproductie. Er zullen namelijk lange onderhandelings-trajecten nodig zijn om tot afspraken te komen over de extra opgave bovenop de gemeentelijke instructieregels. Onze ervaring met de regionale afstemmingstrajecten over de regionale woningbouwopgave is dat dit moeizame en langdurige trajecten kunnen zijn. Ook omdat (bouwende) partijen niet weten waar ze aan toe zijn, zullen deze tijdrovende processen leiden tot verspilling van capaciteit en vertraging van bouwproductie. Terwijl het doel van de wet en het kabinet juist versnelling is.

- De regels dragen in de praktijk niet bij aan een eerlijke verdeling van sociale huurwoningen in de regio. Het toewerken naar meer evenwichtige regionale verdeling sociaal is juist een van de kernpunten van het wetsvoorstel. Het nu voorliggende voorstel bevat onvoldoende basis en sturingsmogelijkheden om juist de gemeenten die hun bijdrage aan de sociale woningbouw niet of te beperkt leveren, hier wel voortvarend toe te zetten.
- Om op 30% sociaal in de regio uit te komen, zullen in onze regio's veel gemeenten met de instructieregel 40% middensegment toch ook extra moeten inzetten op sociaal. Dit komt bovenop de bouwopgave sociaal die deze gemeenten zelf al in de programmering hebben opgenomen, uitgaande van de omvang van de sociale voorraad in de eigen gemeente. De regionale eis van 30% sociaal betekent dat deze gemeenten dus al snel meer dan 2/3e betaalbaar moeten bouwen. Voor gemeenten met de instructieregel 30% sociaal geldt dit niet.

De minister heeft tijdens het debat van de Staat van de Volkshuisvesting aangegeven geen middelen uit te willen keren aan projecten/steden die een hoger percentage betaalbaarheid programmeren/realiseren. In de nota naar aanleiding van het nader verslag Wet versterking regie volkshuisvesting zegt de minister dat dit alleen gaat gebeuren als de gemeente bovenmatige eisen stelt die niet nodig zijn voor de regionale opgave. We betwijfelen of dit werkbaar is. Dit zou betekenen dat we door het Rijk (indirect) verplicht kunnen worden om meer betaalbaar te bouwen om het regionale gemiddelde te halen, om dan vervolgens weer door Rijk gekort te worden omdat we te veel betaalbaar bouwen. Een tegenstrijdige en onwenselijke situatie.

We zien verschillende mogelijkheden om tot een meer eenvoudige en meer effectieve opzet te komen voor sturing op de betaalbaarheid van de woningbouw. Van cruciaal belang is dat de wetgeving helder en werkbaar is, dat de uitgangspunten aan de voorkant duidelijk zijn en provincies heldere kaders en uitgangspunten in handen hebben om regionaal op te sturen op een eerlijke verdeling. Dit vraagt in onze ogen onder andere om een stabiel landelijk ijkpunt van 30% sociaal in de voorraad en een terugvaloptie als gemeenten er onderling niet uitkomen om tot 67% betaalbaar, waarvan 30% sociaal, te komen. Deze ideeën zullen we de komende periode samen met de VNG nader uitwerken en aan uw ministerie en de Tweede Kamer toesturen.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de G4+E wethouders Zita Pels (Amsterdam), Robert van Asten (Den Haag), Dennis de Vries (Utrecht) en Mieke Verhees (Eindhoven),



Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen
Gemeente Rotterdam