

INSPRAAKREACTIE Besluit versterking regie volkshuisvesting 2^e consultatie

Ter attentie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 28 april 2025

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van de tweede consultatie over het Besluit versterking regie volkshuisvesting.

De voorgestelde wijzigingen van het Besluit versterking regie volkshuisvesting verankeren de 30%-norm voor sociale huurwoningen op regionaal, provinciaal en nationaal niveau, schakelen de ladder voor duurzame verstedelijking uit voor woningbouw, maken het mogelijk om vergunningsvrij mantelzorg- en familiewoningen te plaatsen én leggen de inrichting van de monitoring en gegevensverzameling vast.

Hieronder volgt naast de oproep om duidelijkheid te geven over de uitwerking van de Voorjaarsnota tevens een drietal aandachtspunten/ verbetervoorstellen om de voorgestelde wijzigingen van het Besluit versterking regie volkshuisvesting aan te scherpen.

IVBN verzoekt

- 1) duidelijkheid over de uitwerking van de Voorjaarsnota, in het bijzonder over de wijzigingen van de Wet betaalbare huur (lees: middenhuurregulering), voorafgaand aan de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting in beide Kamers;
- 2) uniformering van de exploitatie-eisen;
- 3) de monitoring te integreren in de Publiek-Private Monitor voor woningbouw.

Toelichting

Ad 1. Duidelijkheid over uitwerking Voorjaarsnota vóór behandeling Wet versterking regie volkshuisvesting in beide Kamers

In het licht van de ontwikkelingen rondom de Voorjaarsnota ziet IVBN primair noodzaak om op korte termijn duidelijkheid te verkrijgen over de (mogelijke) wijzigingen in de middenhuurregulering die per 1 juli 2024 is ingevoerd door de Wet betaalbare huur. Eventuele wijzigingen kunnen, afhankelijk van de uitwerking die daaraan wordt gegeven, grote invloed hebben op het realiseren van betaalbare huurwoningen in het middensegment. IVBN verzoekt dan ook met klem om hierover zo spoedig mogelijk duidelijkheid te geven, zodat deze beschikbaar is in beide Kamers vóór de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

In de berichtgeving met betrekking tot de Voorjaarsnota is vooralsnog onvoldoende duidelijk gemaakt op welke wijze en in welke mate de middenhuurregulering zal worden aangepast. Wel is aangegeven dat het puntenaantal van de middenhuurgrens wordt verlaagd en dat de WOZ-waarde een zwaardere weging krijgt in de puntenwaardering. Het doel hiervan is dat minder woningen onder de middenhuurregulering vallen die met de invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 van kracht is geworden.

Afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving hebben deze voorgenomen wijzigingen grote invloed op de doelstellingen van de Wet versterking regie volkshuisvesting, in het bijzonder op het realiseren van betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. De haalbaarheid van middenhuurwoningen staat al onder druk door onder meer de fiscale versoberingen van de afgelopen jaren, en een verlaging van de puntengrens zal deze druk verder vergroten.

<i>Ter illustratie en met hypothetisch voorbeeld:</i> indien zou worden besloten de puntengrens van de middenhuur van 187 punten te verlagen naar 170 punten, dan geldt de regulering voor huren tussen € 906,- (144 punten) en € 1.087,- (170 punten), in plaats van € 1.184,- (187 punten) zoals momenteel het geval is.
--

Een verlaging van de eindgrens van de middenhuren heeft directe gevolgen voor de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. De praktijk leert dat er van partijen nu al het uiterste wordt gevergd op zowel project- als gebiedsniveau om de businesscase financieel sluitend en rendabel te krijgen. Hiervoor is de mix tussen sociale huren, middenhuur en -koop en vrije sector steeds weer een grote puzzel. Bij een minder grote

spreidingsmogelijkheid tussen het begin en het einde van de middenhuurgrens wordt de financiële puzzel nog lastiger te maken.

De voorgestelde aanpassingen van de middenhuurregeling (Wet betaalbare huur) kunnen daarom niet los worden gezien van de doelstellingen van de Wet versterking regie volkshuisvesting om voldoende woningen voor middeninkomens te realiseren. Dit geldt in het bijzonder voor gemeenten die al een hoger aandeel sociale huurwoningen hebben dan het landelijk gemiddelde, en waarin op grond van het wetsvoorstel 40% van het woningbouwprogramma moet worden bestemd voor middeninkomens.

IVBN benadrukt dat het noodzakelijk is om vóór de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting in de Tweede Kamer duidelijkheid te verkrijgen over de voorgestelde wijzigingen van de Wet betaalbare huur. Zonder deze duidelijkheid kunnen de gevolgen voor de haalbaarheid en realisatie van middenhuurwoningen, en daarmee het realiseren van 2/3 betaalbaar bouwen, niet goed worden ingeschat.

Ad 2. Uniforme exploitatie-eisen en prijzen noodzakelijk

Voor marktpartijen is het zeer onwenselijk wanneer gemeenten, aanvullend op de Wet versterking regie volkshuisvesting en de middenhuurregeling zoals deze per 1 juli 2024 is vormgegeven door invoering van de Wet betaalbare huur, eigen exploitatie-eisen en/of prijsstellingen introduceren, zoals lokale indexeringsafspraken. Dergelijke extra gemeentelijke eisen maken de businesscases nog lastiger haalbaar en leiden tevens tot onduidelijkheid, onzekerheid en vertraging. Wij verzoeken u om in het besluit expliciet op te nemen dat gemeenten geen aanvullende of afwijkende exploitatie-eisen of prijsvoorschriften mogen opleggen.

Ad 3. Monitoring integreren in de Publiek-Private Monitor voor woningbouw

IVBN acht het verstandig om de monitoring ten behoeve van de Wet versterking regie volkshuisvesting te integreren in de Publiek-Private Monitor voor woningbouw. Dit zou het mogelijk maken om in één overzicht inzicht te krijgen in de woningen die momenteel in de pijplijn zitten en te beoordelen of deze bijdragen aan de volkshuisvestingsprogramma's. IVBN beschouwt het als een kans om deze synergie te benutten en verzoekt u deze te integreren in één monitor.