

Reactie van Vereniging Eigen Huis op de 2^e internetconsultatie “Besluit versterking regie volkshuisvesting”

Vereniging Eigen Huis (VEH) pleit ervoor dat in het ontwerpbesluit expliciet wordt vastgelegd dat alle gemeenten verplicht zijn bij te dragen aan de realisatie van betaalbare woningen, zodat de regionale en landelijke doelstelling van twee derde betaalbare woningen daadwerkelijk wordt gehaald.

Daarnaast waarschuwt VEH dat binnen het brede segment van middenhuur en betaalbare koopwoningen het segment van betaalbare koop passend blijft bij de woningvraag. Daarom adviseert VEH om in het besluit een minimale verdeling of in elk geval een motiveringsplicht op te nemen, zodat ook voldoende betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, in lijn met de vraag van woningzoekenden.

➔ Leg gemeentelijke bijdrage aan twee derde betaalbare woningen ‘hard’ vast.

In het nieuwe, gewijzigde ontwerpbesluit wordt net als in het vorige ontwerpbesluit vastgelegd dat het aandeel sociale huur in een gemeente bepalend is voor welke instructieregel voor een gemeente geldt. In het vorige voorstel stond in art. 4.33, lid 3, sub a dat indien het aandeel sociale huur lager is dan het landelijk gemiddelde, de woningbouwopgave voor ten minste 37% uit middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen moet bestaan. In het nieuwe voorstel is dit laatste geschrapt (zie MvT 3.6.3. *Aanvullende bijdrage van alle gemeenten in de woningbouwregio*)

Dit betekent dus dat gemeenten, ook nu het percentage van 37% voor middenhuur en betaalbare koopwoningen is geschrapt uit het Besluit, nog steeds worden geacht om een bijdrage te leveren aan de regionale doelstelling. Voor wat betreft de provinciale en nationale volkshuisvestingsprogramma's is de doelstelling van twee derde betaalbare woningen opgenomen in het ontwerpbesluit (artikel 4.35, lid 2 en 4.36, lid 2).

Vereniging Eigen Huis vraagt zich af of hiermee voldoende ‘hard’ is vastgelegd dat gemeenten een bijdrage moeten leveren aan betaalbare woningen (huur en koop) in de regio. De Memorie van Toelichting zegt hier iets over, en de doelstelling is zowel op regionaal als op landelijk niveau vastgelegd in het Besluit. VEH geeft in overweging om in het Besluit tevens vast te leggen dat gemeenten een bijdrage moeten leveren aan de regionale en landelijke doelstellingen voor betaalbare woningen zodat in de optelsom deze doelstellingen ook echt worden gehaald.

➔ Breng in het segment middenhuur en betaalbare koop een verdeling aan zodat de realisatie van betaalbare koopwoningen past bij woningvraag.

De doelstellingen voor betaalbare huur- en koopwoningen gelden voor dit hele segment gezamenlijk. Dit levert het risico op dat het aandeel betaalbare koopwoningen ondergesneeuwd raakt als er voor wordt gekozen om vooral huurwoningen te realiseren.

Dit terwijl het recente (2024) [Woononderzoek Nederland \(WoON\)](#) uitwijst dat de helft van woningzoekenden op zoek is naar een koopwoning.

Het verdient dus de aanbeveling om in het Besluit vast te leggen dat er een bepaald percentage betaalbare koopwoningen moet worden vastgelegd in de volkshuisvestingsprogramma's. Op zijn minst kan in het Besluit worden geregeld dat, binnen het aandeel 'middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen', een deugdelijk gemotiveerde verdeling moet worden aangebracht. Dat biedt nog steeds de vrijheid om op basis van de gemeentelijke (dan wel regionale) woonbehoefte een eigen afweging daarbinnen te maken. Maar het biedt in ieder geval de garantie dat de behoefte aan betaalbare koopwoningen niet over het hoofd wordt gezien bij de vaststelling van de volkshuisvestingsprogramma's.