

Geachte minister Keijzer,

Hierbij ontvangt u de gezamenlijke reactie vanuit de Samenwerkende regio's Zuid-Holland zuid op het gewijzigde concept-Besluit Versterking regie volkshuisvesting. De gestelde reactietermijn van twee weken is voor ons 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.

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 op basis van de omvang van de voorraad sociale huurwoningen vanuit het Rijk één (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/gemeenten 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 en 2/3e betaalbaar in de regio's, maar wel voor vertraging in de bouwproductie. Er zullen namelijk (lange) onderhandelingstrajecten nodig zijn om tot afspraken te komen over de extra opgave boven op de gemeentelijke instructieregel(s) om toch regionaal op 30% sociaal en 2/3e betaalbaar uit te komen. Onze ervaring met de regionale afstemmingstrajecten is dat dit moeizame en langdurige trajecten kunnen zijn. Ook omdat de gemeenten én de (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.
- In onze regio's zullen er gemeenten zijn die de instructieregel 40% middensegment van het Rijk ontvangen, met als gevolg dat het aandeel dat zij minder doen dan 30% sociale huur gecompenseerd moeten worden. Dit om regionaal het percentage van 30% sociaal te halen. We vragen ons af hoe en door wie deze compensatie dient plaats te vinden.

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.

Ten aanzien van het uitzetten van de ladder voor duurzame verstedelijking en het mogelijk maken van vergunningsvrije mantelzorgwoningen en familiewoningen, vragen wij ons af hoe dit zich verhoudt tot

het beleid van de provincie en bovendien kunnen wij op grond van de nu bekende gegevens onvoldoende beoordelen wat dit voor de praktijk betekent. Ten aanzien van de monitoring en gegevensverzameling wijzen wij erop dat het van groot belang is de gemeenten hier een beperkte rol in te geven en in ieder geval tegen een vergoeding van kosten. Sinds de woondeals wordt er steeds meer van gemeenten gevraagd, terwijl daar echt onvoldoende capaciteit en middelen voor beschikbaar zijn. Alle capaciteit die wordt ingezet voor overleggen en overzichten, gaat ten koste van de capaciteit die ingezet kan worden voor de versnelling van de woningbouw. De capaciteit knelt overigens over alle disciplines binnen de gemeenten die betrokken en nodig zijn voor de woningbouw. Er is hiervoor structureel meer nodig en niet alleen middels incidentele subsidies en regelingen.

Samenvattend

De invulling van het woningbouwprogramma krijgt met de voorgestelde wijzigingen een dwingend keurslijf en vraagt veel tijdovende afstemming binnen de regio's. Bovendien zijn er nog veel onduidelijkheden in de voorgestelde wetgeving en over de hiërarchie in de lijn samenwerking (Rijk-provincie, gemeenten) en wat de voorstellen betekenen voor de praktijk/uitvoering. Onder andere met betrekking tot 'straatje erbij', huisvesting van arbeidsmigranten, recreatiewoningen inzetten voor permanent wonen en tijdelijke woningbouw. Voor gemeenten zijn de consequenties niet helder en is de uitvoerbaarheid niet altijd evident. Met als gevolg dat er eerder vertraging ontstaat dan versnelling. Al met al is het van cruciaal belang dat er snel meer duidelijkheid komt, de wetgeving helder en werkbaar is, dat de uitgangspunten aan de voorkant duidelijk zijn en dat de regelgeving eenduidig is.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de wethouders van de Samenwerkende regio's Arco Bikker (Molenlanden), Daan Markwat (Goeree-Overflakkee), Eva Dansen (Gorinchem) en Adriaan van der Wulp (Hoeksche Waard),



Ton Spek
Wethouder gemeente Sliedrecht en voorzitter BO Wonen Smart Delta Drechtsteden