

Position paper rondetafelgesprek wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting 25 april 2024

Marco Pastors, Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Vanuit het NPRZ ondersteunen we het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting daar deze verschillende zaken mogelijk maakt om problematiek in de woningvoorraad in NPRZ gebied aan te pakken: maatregelen gericht op realisatie van de woningbouwopgave, zoals 130% planvoorraad, de versnelling van procedures, een evenwichtiger verdeling van sociale huurwoningen en verschillende categorieën urgenten, en eventuele aanwijzingen kunnen geven aan corporaties.

Het NPRZ is voorstander van meer regie op de volkshuisvesting door Rijk, provincies en gemeenten. We ondersteunen meer balans in de woningvoorraad door een evenwichtiger regionale verdeling van zowel sociale huurwoningen als aandachtsgroepen.

Hierbij verwijzen wij ook naar de oproep die door directeuren van de gebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is gedaan op 29 maart jl. waarin de stapeling van problematiek in kwetsbare wijken werd aangekaart. Hoewel het goed dat de wet de evenredige verdeling van sociale huur als doel heeft, zou de wet scherper kunnen in het sturen (door provincie en Rijk) op gemeenten die nu nog een laag aandeel sociaal in de woningvoorraad hebben. Ook zouden gemeenten met bovengemiddeld aandeel sociaal zelf moeten kunnen bepalen hoe het nieuwbouwaandeel 2/3 betaalbaar wordt opgebouwd.

In het kader van de nieuwe huisvestingswet zijn verschillende gemeenten in regio Rotterdam voornemens een groot deel van hun voorraad toe te wijzen aan de eigen bewoners. Lokale voorrang gaat voor op de wettelijk urgenten wanneer zij niet uit deze gemeente komen. In het licht van een evenwichtige verdeling in de regio met urgenten woningzoekenden kan dit nog behoorlijk gaan knellen. Met het wetsvoorstel en de lagere regelgeving wordt een percentage van 15% toewijzing aan urgenten voorgesteld als terugvaloptie als gemeenten niet tot onderlinge afspraken komen over de huisvesting van wettelijk urgenten. Dit is een percentage waar veel gemeenten in de grootstedelijke regio's nu reeds aan voldoen, waardoor dit percentage als terugvaloptie weinig soelaas biedt voor een meer evenwichtige verdeling over de regio. Een hoger percentage is daarom noodzakelijk om echt stappen te kunnen zetten naar een meer evenwichtige regionale verdeling. Een andere optie is dat ook Rotterdam in haar verordening 15% opneemt.

Hoewel het wetsvoorstel verschillende onderdelen bevat die helpend zijn voor een gemeente om meer regie te voeren op haar woningvoorraad en de bewoning daarvan, en dus ook in de uitvoering van het NPRZ, missen we in het wetsvoorstel nog de expliciete aandacht voor de stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, en wat dit betekent voor de regionale opgave. Het is van belang dat deze programmatische actielijnen worden versterkt in dit wetsvoorstel of op andere wijze. Een aantal voorbeelden van actielijnen in deze gebieden zijn:

- De herstructureringsopgave in de NPLV gebieden ook tot aandachtspunt voor de provincie maken, zodat de extra opgave aan sociale woningen en accommodatie van aandachtsgroepen mede in de regio wordt gedragen, slechts in lichte mate in de NPLV gebieden landt en tegelijkertijd de NPLV-gemeente wordt ontzien om haar opgave geheel in de rest van de stad te realiseren.
- Beter kunnen sturen door de NPLV-gemeente op de investeringsruimte, de daarbij gehanteerde prognoses, en de investeringsportefeuille van corporaties, met name ten aanzien van herstructurering van corporatiewoningen en ten aanzien van een bijdrage aan het ondrendabel op herstructurering van particuliere woningen, hetgeen een inmiddels erkende publieke opgave is.

De rol van de corporaties in het wetsvoorstel past in de opgave van NPRZ en de andere stedelijke focusgebieden. Maar het wetsvoorstel voorziet nog niet voldoende in instrumentarium dat nodig is voor gemeenten richting corporaties en het bevat ook geen andere voorstellen voor regie op de corporaties. Zo krijgt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) geen nieuwe taken, terwijl ook die een rol kan spelen om lucht uit de plannings te halen en zo meer middelen vrij te spelen voor andere volkshuisvestelijke investeringen. Ook is het van belang dat er een nadere invulling komt van de verplichting voor corporaties om “naar redelijkheid” bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Dit begrip is nu te onduidelijk. Deze redelijkheid zou veel meer door een gemeente moeten kunnen worden bepaald, waarbij deze nu begrensd wordt door de financiële mogelijkheden van de betreffende corporatie. De financiële mogelijkheden en de eigen appreciatie van de corporaties van de door (mede-) overheden vastgestelde volkshuisvestelijke programma's, zouden niet de enige leidraad moeten zijn in de toets of een corporatie naar redelijkheid bijdraagt; de integrale afweging van de betreffende gemeente, gesteund door de lokale en regionale woonvisie, is beter afgewogen en democratisch beter gelegitimeerd.

In NPRZ en andere NPLV-gebieden is het belangrijk dat corporaties elkaar meer kunnen helpen en gemeente hier meer positie kunnen nemen. Belangrijk is dat corporaties voldoende investeringskracht hebben voor de brede opgave waar zij voor staan in kwetsbare wijken. In veel gevallen hebben onze corporaties al veel geïnvesteerd en hebben zij relatief weinig investeringsruimte. De voorgestelde methodiek van vergroting van het werkgebied naar de provinciale schaal zodat corporaties kunnen bijdragen aan opgaven in andere gemeenten binnen de provincie lijkt sympathiek maar verhardt de verhouding tussen grootstedelijke en regionale corporaties (al dan niet uit andere regio's in de provincie), terwijl ook de verhoudingen tussen grootstedelijke en regionale gemeenten door het balansbeleid onder druk staan.

Vanuit het Rijk gezien wordt in onze ogen te gemakkelijk gezegd dat men dat regionaal en provinciaal onderling moet oplossen. 'De regiewet is het cadeau en u mag het zelf uitpakken.' Wij zouden graag zien het Rijk verantwoordelijkheid neemt om die veronderstelde solidariteit ook te organiseren, dus betreffende gemeenten en corporaties te ondersteunen om de projectsteun op gang te krijgen, en het Rijk aanwijzingsbevoegdheid te geven waar de betreffende corporaties niet mee willen werken. Een andere optie, die vinden wij eleganter, is een steunfonds in het leven te roepen, waarbij corporaties die bovengemiddeld solide zijn een jaarlijkse afdracht doen, om zo versneld tekort corporaties te kunnen helpen. Daarvoor is in ieder geval nodig dat er een goede en snelle toepassing van projectsteun komt. De vergroting van het werkgebied van corporaties zoals voorgesteld met dit wetsvoorstel zal niet voor de oplossing gaan zorgen.

Voor wat betreft nieuwbouwplanning zou de sleutel meer bij gemeenten moeten liggen. Wij zien nu teveel dat het Rijk makkelijker met Aedes overlegt dan met de VNG, en zich daarom laat verleiden tot vlotte afspraken waarbij de gemeente de zwakste schakel lijkt. Laat gemeenten met een evenwichtige samengestelde planvoorraad komen, die met elkaar optelt tot de provinciale ambitie. Wij pleiten voor een binnengemeentelijk en binnenregionale differentiatie gericht op meer balans (niet de duurste woningen in de beste gemeentedelen en vice versa, dit geldt ook voor de volkshuisvestingsregio). Ook is het commitment van VNG, Aedes en Neprom hierin belangrijk. Zij moeten hun leden bewegen hun verantwoordelijkheid te nemen, dus de gemeenten de leiding toe te staan en de verantwoordelijkheid om afgewogen keuzes te maken, en die in te vullen, waar tegenover staat dat de gemeenten doen wat zij beloven en corporaties en projectontwikkelaars er op kunnen rekenen dat ook gemeenten plancapaciteit ter beschikking stellen en hun deel van het werk op tijd realiseren.

Daarnaast pleiten we voor een dynamische sturing van middelen om corporaties te ondersteunen. Er is nu te veel aandacht voor tekorten op lange termijn en te weinig voor de lage realisatiepercentages

op de korte termijn. Corporaties houden jaarlijks middelen over, omdat er te weinig overmaat in de planvoorraad is, waardoor tegenvallers leiden tot onbenutte investeringsmiddelen. Door met 130% planvoorraad te werken, zoals voorgesteld in de Uitvoeringsagenda wonen, vermindert dit probleem. Dat betekent echter nog niet dat nu al extra middelen naar corporaties moeten. Deze middelen kunnen worden verzameld in een Rijksfonds, dat kan worden benut door corporaties die het wel nodig hebben en voor andere volkshuisvestelijke prioriteiten waar Rijk op hoofdlijnen en provincies en gemeenten op lage schaalniveaus richting aan kunnen geven.

Tot slot: Sloop/ nieuwbouw is een heikel onderwerp in de politiek in tijden van wachtlijsten. Dat was al zo voor de verduurzamingsopgave realiteit werd, en nu des te meer. Heel veel particulieren knappen onrendabel hun eigen woningen op. Voor hun zijn de transactiekosten van sloop/nieuwbouw veel te hoog. In geval van corporaties is dat echter niet zo. Zij zijn hun eigen buurman en zijn in staat te herstructuren. Dan is het de vraag of verduurzaming van oudere corporatiewoningen vanuit zowel maatschappelijk als financieel oogpunt een verstandige keuze is. Er zit echter een groot taboe op, waardoor het verstand ondersneeuwt vanwege de vrees voor onbegrip bij politiek en bewoners. Daar om zou het verstandig zijn als Rijk de oproep te doen om kritisch de vraag te stellen wat de meest verstandige ingreep is met zicht op toekomstbestendigheid; sloop/nieuwbouw of renovatie. Daarmee geven zij gemeentepolitiek en corporaties de ruimte bredere afwegingen te maken. Voor veel geld voor 40 jaar hoogwaardig renoveren, of voor iets meer geld woningen realiseren die echt duurzaam zijn en 200 jaar meegaan.