

Contact

R Jansen
r.jansen@pzh.nl

Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2024-851200595
DOS-2020-0001473

Bijlagen

1

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Commissie volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Onderwerp

Inbreng Zuid-Holland ten bate van Rondetafelgesprek Wetsvoorstel Versterking Regie
Volkshuisvesting 25 september 2024 - ontwikkeling betaalbare woningvoorraad

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Steeds meer mensen zijn op zoek naar een woning in Zuid-Holland. Echter vraagt het bemachtigen van een gemiddelde koopwoning een bovenmodaal inkomen en van een (sociale) huurwoning om heel veel geduld. Mensen worden door het ontbreken van (betaalbaar) woningaanbod gedwongen om belangrijke levensgebeurtenissen uit te stellen of raken dak- of thuisloos als gevolg van gebeurtenissen als echtscheiding of het verlies van inkomen. Het terugdringen van het tekort aan betaalbare woningen is daarom een topprioriteit van het Rijk, provincies en gemeenten.

De afgelopen periode hebben wij ons gecommitteerd aan een verhoging van de woningbouwopgave tot 247.896 woningen tot en met 2030. Dat is bijna een kwart van de totale nationale woningbouwopgave in deze periode. Ook zetten wij actief in op 130% plancapaciteit en aansluiting bij de landelijke grens voor het betaalbare koopsegment. Samen met het Rijk hebben wij met regio's en gemeenten eerder de afspraak gemaakt dat zij toegroeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en dat het nieuwbouwprogramma voor minimaal tweederde deel bestaat uit betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties. Om dit alles te bereiken blijft hulp vanuit het Rijk noodzakelijk. Daarom hebben wij ook de afspraak gemaakt dat het Rijk voorziet in een goed gevulde instrumentenkoffer. Een aangescherpt wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting zou deze aanvulling op de instrumentenkoffer kunnen bieden. Naast bestaande instrumenten zouden wij daarom graag alvast de volgende instrumenten opgenomen zien worden in het wetsvoorstel:

1. De algemene provinciale zorg- en inspanningsplicht voor het bevorderen van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in regionaal verband;
2. Een bepaling die ervoor zorgt dat gemeentelijk en regionaal de voorraad sociale huurwoningen naar 30% groeit;
3. Een definitie van 'sociale huurwoning' waaraan is toegevoegd dat sociale huurwoningen worden toegewezen op basis van een woonruimteverdeelsysteem en/of dat deze via de huisvestingsverordening ook beschikbaar zijn voor de huisvesting van wettelijke urgenten.

4. Prijsgrenzen binnen de betaalbare koop (waar de bovengrens ligt op €390.000,-) zodat gemonitord kan worden dat er ook koopwoningen beschikbaar komen voor minder dan €390.000,-.

In het vervolg van deze brief werken wij deze vier punten verder uit.

Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting

Het Rijk en de Provincie Zuid-Holland vinden het beiden belangrijk dat de overheid stuurt op voldoende betaalbare en sociale huurwoningen, die evenwichtig zijn verdeeld over de verschillende gemeenten. Het is daarbij belangrijk dat er voldoende ruimte is om in te spelen op de eigenheid van de regio's. Hoewel wij zien dat het wetsvoorstel in de huidige vorm een goede stap vooruit is, zien wij nog kansen voor verbetering op het gebied van de instrumentenkoffer voor provincies om te sturen op onze gezamenlijke doelen.

1. **Voeg aan het wetsvoorstel de algemene provinciale zorg- en inspanningsplicht toe die ook in de consultatieversie was opgenomen: "de provincie zorgt voor het bevorderen van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in regionaal verband".**

Wij zien het als een gemiste kans dat de provinciale taak "bevorderen van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in regionaal verband" niet (meer) expliciet in artikel 2.18 van de Omgevingswet wordt opgenomen via het wetsvoorstel, terwijl dit in de consultatieversie wel was opgenomen. Daarnaast is het de vraag waarom "een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad" niet onderdeel kan zijn van het derde lid van artikel 2.1 in plaats van dat in een apart nieuw vijfde lid te zetten.

2. **Voeg een bepaling toe die ervoor zorgt dat gemeentelijk en regionaal de voorraad sociale huurwoningen niet onder het huidige landelijke gemiddelde zakt en op termijn naar de 30% toegroeit. Het wetsvoorstel kent nu geen minimumgrens voor toe te voegen sociale nieuwbouwwoningen.**

In 2017-2022 is in Zuid-Holland de woningvoorraad toegenomen met een kleine 90.000 woningen; slechts 4% daarvan was een sociale huurwoning. In de regio's Rotterdam en Zuid-Holland Zuid is het aantal sociale huurwoningen in absolute zin zelfs afgenomen in die periode.

De maatregelen zoals aangekondigd in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting en de daarbij behorende AmvB lijken voor Zuid-Holland, ook op termijn, niet te resulteren in minimaal 30% sociaal binnen de bestaande woningvoorraad. Er dreigt zelfs een afname. Als gemeenten boven het landelijke gemiddelde percentage sociale huur in de voorraad zitten, is er een minimumeis van 40% betaalbaar (middeldure huur en koop), maar vervalt de minimumeis ten aanzien van sociaal in het woningbouwprogramma. Gemeenten met een hoger aandeel sociale huur dan landelijk gemiddeld zijn vaak de gemeenten die ook veel bouwen. Als er geen minimumeis wordt gesteld zal het gewenste en afgesproken aantal sociale huurwoningen niet worden gehaald. Wij pleiten er dan ook voor om alsnog aanvullende waarborgen, zoals een minimaal percentage te realiseren sociale huurwoningen, in de Wet te realiseren en te borgen dat de nieuwe regels niet mogen leiden tot een verlaging van het aantal sociale huurwoningen dat nu in de planning staat.

- 3. Voeg aan de definitie van ‘sociale huurwoning’ toe dat deze worden toegewezen op basis van een (regionaal/lokaal) woonruimteverdeelsysteem en/of via de huisvestingsverordening beschikbaar zijn voor de huisvesting van wettelijke urgenten.**

Het Rijk schat in dat er door de Wet betaalbare huur 40.000 huurwoningen verschuiven van het middensegment naar de categorie sociale huurwoningen. Het staat buiten kijf dat een dergelijke verschuiving een aanzienlijke bijdrage aan de woonopgave binnen Zuid-Holland zou kunnen leveren. Het is daarbij van belang dat deze woningen beschikbaar komen voor de doelgroep. Wij pleiten er dan ook voor dat ook deze in de sociale huur terugkerende woningen via een woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. Gezien de grote opgave die er ligt met betrekking tot het huisvesten van specifieke doelgroepen is dit gewenst zodat wordt voorkomen dat verantwoordelijkheid voor de huisvesting van deze doelgroepen alleen bij de corporaties ligt en discriminatie die woningzoekenden helaas nog steeds ervaren verder kan worden voorkomen.

- 4. Zorg voor prijsgrenzen binnen de betaalbare koop (waar de bovengrens ligt op €390.000 euro) zodat daar meer differentiatie komt, hetgeen woningzoekenden met smallere beurs helpt en monitor de realisatie van betaalbare woningen.**

Momenteel is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op €390.000. Dit is een forse koopsom, die niet gemakkelijk opgebracht kan worden door een modaal verdienend huishouden. Bovendien kan het stellen van alleen een maximumgrens (zonder differentiatie) ertoe leiden dat nieuw te bouwen koopwoningen alleen op of rond deze grens gerealiseerd gaan worden. Veel ontwikkelende partijen zullen immers, wanneer hen daarbij geen belemmeringen worden opgelegd, streven naar maximaal rendement. De minister heeft in mei 2024 aangegeven dat het aan gemeenten is om door middel van flankerend beleid te sturen op prijssegmentatie binnen het betaalbare koopsegment, omdat de mogelijkheid en noodzaak om maatregelen te treffen vooral afhankelijk is van lokale omstandigheden, zoals gemeentelijk grondbezit. Niet alle gemeenten kunnen echter sturen door middel van gemeentelijk grondbezit. Daarnaast is niet duidelijk welke instrumenten provincies in die gevallen kunnen inzetten. Het zou dan ook helpen als u op nationaal niveau (via het CBS bijvoorbeeld) op korte termijn de realisatie van alle nieuwe betaalbare woningen, oftewel de mutaties in de voorraad, op dit aspect gaat bijhouden. In het kader van de landelijke monitor voortgang woningbouw is namelijk alleen afgesproken om de realisatie van woningen in plannen in de planregistratiesystemen bij te houden, zonder vermelding van de daadwerkelijke verkoop- en huurprijzen. Indien blijkt dat de gewenste prijssegmentatie in de praktijk niet tot stand komt, kunnen sturingsinstrumenten alsnog worden aangepast, zodat er ook "betaalbare" koopwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een gemiddeld inkomen.

Wij hopen dat u, in aanvulling op het position paper van het Interprovinciaal Overleg (IPO) voor dit rondetafelgesprek, bovenstaande aandachtspunten wilt betrekken bij het rondetafelgesprek op 25 september aanstaande en bij de verdere behandeling van het wetsvoorstel. Natuurlijk zijn wij altijd bereid om een nadere toelichting te geven. Ook verwijzen wij u graag naar portretten van Zuid-Hollandse woningzoekende die wij op 5 september op de Zuid-Hollandse woonconferentie hebben gepresenteerd (zie bijlage). Graag gaan wij samen met u aan de slag om onze inwoners hoop en uitzicht te bieden op een betaalbare woning.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlage:

Portretten Zuid-Hollandse woningzoekenden