Wet versterking regie volkshuisvesting

Wet versterking regie volkshuisvesting
De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft gemeenten, provincies en het Rijk meer mogelijkheden om te sturen op de woningbouwopgave. De wet is ingevoerd om te zorgen voor voldoende woningen, een betere verdeling van betaalbare woningen en een evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen en urgente woningzoekenden.

De wet richt zich op vier hoofdonderdelen:

1. Meer regie op woningbouw
Gemeenten worden verplicht een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Hierin wordt vastgelegd hoeveel woningen nodig zijn, waar gebouwd wordt en voor welke doelgroepen woningen worden gerealiseerd. Wanneer gemeenten en regio's hierover onvoldoende afspraken maken, kunnen provincie en Rijk waar nodig richting geven of besluiten nemen. Daarnaast krijgen provincies een nadrukkelijkere rol bij het borgen van voldoende woningbouwlocaties.

2. Voldoende betaalbare woningen
De wet verankert de landelijke ambitie dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn voor lage- en middeninkomens. Daarnaast wordt gestuurd op een aandeel van circa 30% sociale huur binnen de regionale woningbouwprogrammering. Deze afspraken worden regionaal uitgewerkt, waarbij ruimte blijft voor lokale verschillen en omstandigheden.

3. Huisvesting van aandachtsgroepen
Gemeenten krijgen een grotere verantwoordelijkheid voor de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals ouderen, mensen die uitstromen uit een zorginstelling, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Ook worden regionale afspraken gemaakt over de verdeling van urgente woningzoekenden. Deze opgaven moeten een vaste plaats krijgen in het Volkshuisvestingsprogramma en worden verbonden met zorg- en ondersteuningsvraagstukken.

4. Kortere procedures
De wet bevat verschillende maatregelen om woningbouw sneller mogelijk te maken. Zo worden beroepsprocedures bij woningbouwprojecten versneld behandeld en geldt een maximale uitspraaktermijn van zes maanden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast worden belemmeringen voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen verminderd.

Gevolgen voor Meierijstad
Voor Meierijstad betekent de Wet dat het huidige woonbeleid verder moet worden uitgewerkt in een wettelijk verplicht Volkshuisvestingsprogramma. Hierin worden de lokale woningbehoefte, de opgaven voor aandachtsgroepen, de regionale afspraken over betaalbaarheid en de gewenste woningbouwontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. De komende periode wordt gewerkt aan de voorbereiding van dit programma, waarbij woningcorporaties, zorgpartners, ontwikkelaars en andere betrokken organisaties worden betrokken.

Concrete opgaven voor Meierijstad die voortvloeien uit de Wet versterking regie: rijksinstructies

Wat staat vast?

1. **Minimale Regionale opgave:** het totaal aantal te realiseren woningen voor de regio Noordoost Brabant staat vast (37.000 woningen). De provincie heeft in haar terugvalscenario* een verdeling naar gemeenten gemaakt die aansluit op de provinciale prognose. Voor Meierijstad betekent dat een minimale opgave van 4455 woningen (2027 t/m 2036).

2. **Wettelijke instructies betaalbaarheid en voortzetting woondeal:**
   - Op regioniveau moet 30% sociale huur, 37% middensegment (ofwel: 30% sociaal en in totaal 2/3e betaalbaar) geprogrammeerd worden. Zoals ook vastgesteld in de Regionale Woondeal Noordoost Brabant en de Update daarvan.
   - Gemeenten met een aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde van 27% (Meierijstad) programmeren minimaal 30% sociale huur. Gemeenten met een aandeel sociale huur boven het landelijk gemiddelde programmeren minimaal 40% middensegment (middenhuur en betaalbare koop).

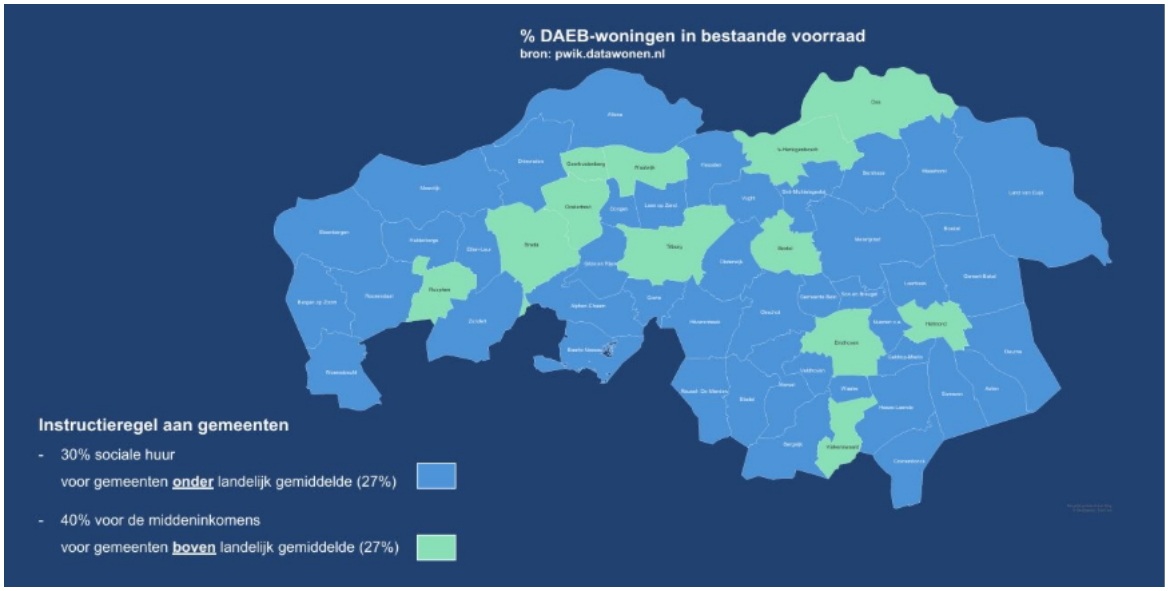
Welke keuzes liggen nog voor?

Binnen de bovengenoemde kaders moeten gemeenten afspreken hoe zij de betaalbaarheidspercentages en de aantallen onderling verdelen. Het verdelen van de aantallen hoeft geen discussiestuk te zijn omdat het gaat om minimumaantallen. Gemeenten zijn dus vrij om meer woningen te realiseren dan het minimumaantal waar zij volgens de verdeelafspraken voor aan de lat staan. Dit kunnen zij zelf opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma. Wat betreft de verdeling van de betaalbaarheidspercentages zijn er een aantal opties waarover in de regio het gesprek nog wordt gevoerd:

- **1. Enkel de wet volgen:** Iedere gemeente focust zich volgens de wet op de instructieregel die hen is toegekend. Dit wil zeggen dat gemeenten óf minimaal 30% sociale huur programmeren óf 40% in het middensegment en niet beide. Wanneer deze optie wordt gekozen, is het halen van de regionale opgave moeilijker. Als bijvoorbeeld de gemeente Oss en ‘s-Hertogenbosch 40 % in het middensegment programmeren en minder dan 30% sociaal, moeten de andere gemeenten in de regio in het sociale segment flink compenseren om gezamenlijk aan de regionale opgave te voldoen. Ervaring leert dat snel meer sociale huurwoningen programmeren een ingewikkelde opgave is.

- **2. Alle gemeenten 30/40/30:** Gemeenten stemmen unaniem af dat ze allemaal de verdeling van 30/40/30 zullen nastreven. Dit resulteert in het feit dat alle gemeenten ernaar streven om gelijk bij te dragen aan een iets hogere ambitie op basis van de percentages (30% & 40%) die in de wet worden genoemd. Dit resulteert in een gelijke bijdrage waarmee er aan de regionale opgave wordt voldaan.

- **3. Verschillende verdeling betaalbaarheid:** Gemeenten stemmen in om per gemeente een keuze te maken tussen 30/40/30 en 30/37/33. Dit resulteert in een regio met licht afwijkende percentages per gemeente maar gezamenlijk behaal je hiermee wel de regionale doelstelling.



Vervolg

De komende 10 maanden staan in het teken van de voorbereiding van het Volkshuisvestingsprogramma. Eerst maken gemeenten en provincie binnen de Woondeal regionale afspraken over de woningbouw- en betaalbaarheidsopgave. De deadline hiervan is 31 december 2026. Vervolgens verwerken wij deze afspraken in het Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma moet uiterlijk op 1 juli 2027 gereed zijn.