



Position Paper, 24 april 2024

Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Position paper voor de behandeling van de wet in de Tweede Kamer

Met deze notitie reageert de VNG naar de Tweede Kamer op het voorstel voor de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Tegelijkertijd is de onderliggende regelgeving (besluiten en ministeriële regeling) in consultatie gebracht. Voorliggende reactie gaat zowel op het wetsvoorstel als op de onderliggende regelgeving in. De reden daarvoor is dat veel zaken die formeel in de onderliggende regelgeving worden vastgelegd, al zijn aangekondigd en uitgeschreven in de Memorie van toelichting op de wet. Op deze wijze krijgt de Tweede Kamer een integraal beeld van de VNG-stellingname. De VNG reageert apart op de consultatiestukken.

Algemeen

De VNG kan zich op hoofdlijnen vinden in de wijze waarop de wet- en regelgeving invulling geeft aan de gestelde doelen: het terugdringen van het woningtekort; het hernemen van regie door rijk, provincies en gemeenten; en het komen tot een meer evenwichtige woningvoorraad passend bij de behoefte.

Wij zien de regie uitdrukkelijk als overheidsregie en niet alleen als regie vanuit het rijk. En sturing zien we niet alleen als een top-down aanpak van rijk via provincies naar gemeenten, maar overheidssturing dient juist ook uit te gaan van wederkerigheid tussen overheden. Dus daar waar bijvoorbeeld een provincie te weinig (of wellicht juist teveel) regie voert bij de woningbouw of teveel beperkingen aanbrengt bij woningbouwplannen, moet er voor gemeenten een mogelijkheid zijn om de provincie maar eventueel ook het rijk daarop aan te kunnen spreken. Die aanpak van een wederkerige verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting zien we onvoldoende terug in het wetsvoorstel.

Wij zijn positief over de voorstellen voor sturing op twee derde betaalbare nieuwbouw, een minimumpercentage sociale woningbouw, een fair share voor elke gemeente als het gaat om sociale woningbouw en de opvang van urgent woningzoekenden, de versterking van wonen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, en de versnelling van gerechtelijke procedures. Ook zien wij de meerwaarde van op elkaar aansluitende programma's van de verschillende overheden. Ten opzichte van eerdere versies van de wet constateren wij dat er meer mogelijkheden worden geboden om het beleid af te stemmen op de regionale behoeften.

We zien de wet Versterking regie op de volkshuisvesting als een bouwsteen in een totaalpakket om de publieke regie te herpakken. Andere bouwstenen van dit totaalpakket zijn de 35 regionale woondeals, de Nationale prestatieafspraken corporatiesector en de Nationale woon- en bouwagenda van het rijk. Gemeenten, provincies, rijk en woningcorporaties hebben in al deze bouwstenen een rol.

Het totaalpakket van maatregelen om de woningmarkt te verbeteren, is hiermee echter nog niet compleet. Er zijn meerdere factoren die remmend werken op de woningbouw. Bijvoorbeeld het gebrek aan ruimte, de stikstofproblematiek, netcongestie, de kosten van de woningbouw, problemen rondom mobiliteit en de bodemkwaliteit. Het kabinet moet samen met andere partijen besluiten nemen om randvoorwaardelijke belemmeringen op te lossen. Zoals stikstof, water-bodemsturend, inrichting ruimte, bereikbaarheid, structureel voldoende middelen voor zorg en ondersteuning, geen overheveling van financieel onbeheersbare zorg naar gemeenten, etc. Zodat alle overheidslagen samen met corporaties en marktpartijen deze wet kunnen uitvoeren zoals bedoeld, en daarmee kunnen zorgen voor goed wonen voor iedereen.

Opmerkingen en verbeterpunten

Nieuwbouwprogramma

1. De VNG heeft eerder steun gegeven aan het streven naar gemiddeld 30% sociale huurwoningen in de voorraad van in principe elke gemeente. Dit is opgenomen in de Nationale woon- en bouwgenda, het daaronder vallende programma Een thuis voor iedereen, en in de 35 woondeals. In dit wetsvoorstel is gekozen voor minimaal 30% in de nieuwbouw. Wij begrijpen dat deze stap is gezet, omdat het nieuwbouwprogramma gemakkelijker te registreren is dan de totale voorraad. In de consultatieversie van de wet werd een onderscheid gemaakt tussen gemeenten die minder of meer dan 30% sociale huur in de voorraad hebben. Na de consultatie is dit percentage verlaagd naar het (niet nader gedefinieerde en in de tijd variabele) landelijk gemiddelde van nu ongeveer 26% (zie voor cijfers over de voorraad bijlage 1). Verder wordt voorgesteld dat gemeenten met meer sociale huur dan het landelijk gemiddelde minimaal 40% middelduur bouwen en er is geen minimum voor sociale huur. Daardoor raakt het gewenste minimum van 30% sociale huur in de nieuwbouw verder uit zicht. Wij stellen voor om voor alle gemeenten uit te gaan van minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw. Dat is een ondubbelzinnig en goed meetbaar streven en daardoor blijft de voorraad sociale huur op peil. Onze achterban hecht veel waarde aan het kunnen afwijken van de percentages als deze aantoonbaar niet passen bij de regionale en lokale markt (ontwerp Bkl art. 4.33 lid 4). Het is goed dat in dit maatwerk wordt voorzien.
2. Wij vinden de instandhoudingstermijnen voor categorieën nieuwbouw nog niet goed geregeld. Voor sociale huurwoningen van particulieren wordt uitgegaan van 25 jaar. Wij vinden dat ook sociale huurwoningen van corporaties een instandhoudingstermijn van 25 jaar moeten krijgen. Bij corporaties bestaat een risico van het verdwijnen van sociale huur door verkoop zonder dat daarover heldere afspraken met de gemeente zijn gemaakt. Van diverse gemeenten krijgen wij berichten over het afstoten van corporatiebezit in kleine kernen en concentratie en nieuwbouw in grote kernen. Dit vraagt om meer sturing vanuit de overheid op het verkoopprogramma. Voor flexwoningen is een kortere instandhoudingstermijn wel logisch. De instandhoudingstermijn voor middenhuur van minimaal 10 jaar is aanzienlijk korter dan individuele gemeenten nu met beleggers zijn overeengekomen. Verdubbeling naar 20 jaar lijkt ons goed verdedigbaar. Voor betaalbare koop geldt een minimum van 1 jaar. Naar onze mening is 10 jaar een gangbare termijn voor instandhouding voor deze categorie. In de MvT zou kunnen worden toegevoegd dat dit via afspraken als co-koop, koopgarant of maatschappelijk gebonden eigendom kan worden gehandhaafd. Alternatief is om in ieder geval een antispeculatiebeding op te nemen. Landelijk gelijke richtlijnen hebben bij middenhuur en koop de voorkeur boven de huidige formulering van respectievelijk minimaal 10 en minimaal 1 jaar.
3. De VNG hecht grote waarde aan een zorgvuldige afweging van ruimtegebruik. Wij zijn niet tegen een 'straatje erbij', maar wij hebben wel een voorkeur voor bouwen binnen bestaande kernen boven het bebouwen van landelijk gebied. De voorgestelde verruiming tot 50 woningen houdt geen rekening met de wens dat het 'straatje erbij' aan zou moeten sluiten op bestaande kernen en er wordt geen rekening gehouden met de omvang van een bestaande kern.
4. Behoud woonruimte in verband met mantelzorg. Dit is een nog niet ingevuld artikel in het Bkl. Wij kunnen dit dus niet inhoudelijk beoordelen. VNG geeft in de consultatiereactie aandachtspunten mee voor de uitwerking en verzoekt om overleg hierover.

Grondslagen voor onteigening

Bij de totstandkoming van de Aanvullingswet grondeigendom is de grondslag voor onteigeningen niet goed verwerkt in de Omgevingswet. In art. 11.6 is de grondslag voor onteigening ten opzichte van de oude Ontheigeningswet ingeperkt.

De tekst van art. 11.6 luidt nu als volgt:

Van een onteigeningsbelang is alleen sprake als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving:

- a. *onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan,*
- b. *mogelijk is gemaakt in een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit,*
- c. *mogelijk is gemaakt door een vastgesteld projectbesluit.*

De bedoeling was dat de inhoud van onteigening beleidsneutraal zou overgaan naar de Omgevingswet. Maar volgens de onteigeningsdeskundigen van gemeenten, provincies, waterschappen en Rijkswaterstaat is dit niet het geval. Daardoor zou onteigening niet langer mogelijk zijn wanneer de bestaande vorm van gebruik mogelijk blijft. Onder de oude Onteigeningswet kon op basis van bestaande planologie worden onteigend, zonder dat daarvoor een planwijziging of aanwijzing tot moderniseringslocatie nodig was.

Voorbeelden zijn er voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen zoals woningbouw of bij gecombineerde functies. Wanneer er al een woning staat en die vervangen zou moeten worden door nieuwe woningen, is het niet de bedoeling het *huidig gebruik of beheer* weg te bestemmen, maar wel om wonen in een andere vorm te laten terugkeren. En daarvoor te onteigenen. Daarnaast is aanpassing van art. 11.6 van belang bij de vervanging en renovatie van infrastructuur. Soms is daarvoor extra grond nodig en dat kon onder de Onteigeningswet zonder bestemmingswijziging.

Het ministerie van BZK stelde voor de reparatie van art. 11.6 mee te nemen in een nog in procedure te brengen verzamelwet. Echter, de tijdsplanning is al diverse keren opgeschoven. De VNG stelt daarom voor om reparatie van dit artikel op te nemen in de Regiewet, zodat deze eerder in werking kan treden. Immers, ook deze reparatie is nodig om regie op de volkshuisvesting te kunnen voeren. Eerdergenoemde partijen hebben hiervoor een tekstvoorstel gemaakt. De VNG licht dit voorstel graag aan u toe.

Regie van de gemeente op de werkzaamheden van corporaties

Het wetsvoorstel bevat geen voorstellen voor regie op de corporaties. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) krijgt geen nieuwe taken. Gemeenten moeten meer instrumenten krijgen om corporaties bij de les te houden, om zaken als ongewenste sloop, verkoop, onvoldoende gebruik van investeringsmogelijkheden of weigering om ergens te bouwen aan te kunnen

pakken. Wij hebben daarvoor drie speerpunten; en één wetsartikel waar wij ons niet in kunnen vinden.

1. Verkoop, sloop en liberalisaties van sociale huurwoningen worden alleen toegestaan wanneer dit in de prestatieafspraken op complex- of adresniveau is afgesproken. Dit kan in het BTIV worden opgenomen.
2. Projectsteun snel inzetten. BZK werkt aan een voorstel met als kern dat corporaties en gemeenten er binnen de (vergrote) woningmarktregio uit moeten zien te komen. De VNG wil dat regionale discussies over solidariteit niet te lang duren en dat tijdig wordt doorgeschakeld naar projectsteun. Daarom moet de betreffende AMvB snel worden opgesteld.
3. Versterking van lokale binding van woningcorporaties door schaalvergroting te beperken en woningmarktregio's zo te laten of te verkleinen (zie hierna onder Regionale samenwerking en gebiedsindeligen). Zie voor kritische opmerkingen over de schaalgrootte en werkgebieden uit visitatierapporten bijlage 2.
4. Daarnaast zijn wij het niet eens met het wetsartikel waarin staat dat flexwoningen door corporaties zonder verklaring van geen bezwaar van B&W buiten het eigen werkgebied mogen worden geplaatst. Gemeenten willen wel grip houden op het gebruik van gronden.

Toewijzing aan urgent woningzoekenden en andere aandachtsgroepen

Bij de totstandkoming van de lijst van rijksurgenten en de daarmee samenhangende wet- en regelgeving is de VNG goed betrokken. In het interbestuurlijk programma Een thuis voor iedereen is onderscheid gemaakt tussen enerzijds de meest kwetsbare groepen die voor een woonurgentie in aanmerking komen, en anderzijds overige aandachtsgroepen en ouderen. Wat de VNG betreft hebben alle gemeenten in principe een taak in het met voorrang huisvesten van de meest kwetsbare groepen. Om deze onderlinge solidariteit niet-vrijblijvend te regelen, is het noodzakelijk dat alle gemeenten een huisvestingsverordening met een urgentieregeling vaststellen, waarbij de groepen die voor urgentie in aanmerking komen op uniforme wijze zijn gedefinieerd. De VNG is groot voorstander van een evenwichtige verdeling van de huisvestingsopgave van deze urgente groepen binnen de nader vast te stellen woningmarktregio's op basis van de Huisvestingswet. Dit betekent niet dat alle urgenten overall gehuisvest kunnen worden, want uiteraard moet rekening worden gehouden met factoren als werk, sociaal netwerk, zorg, scholing, openbaar vervoer en aanwezige voorzieningen. Daarnaast moeten andere woningzoekenden een gereede kans houden op sociale huurwoningen. Dit wordt allemaal goed

geregeld in de wet- en regelgeving. Toch zijn er nog verbeteringen nodig in de wet en de Regeling Versterking regie volkshuisvesting, om deze uitvoerbaar te maken.

1. De weigeringsgronden voor urgentieverlening moeten nog zodanig worden aangescherpt, dat urgenties alleen worden verstrekt als de aanvrager niet door eigen toedoen in de problematische situatie is beland en daarom voorrang nodig heeft. Bovendien is de toevoeging noodzakelijk dat aanvragen voor urgenties kunnen worden afgewezen als geen sprake is van een duurzaam verblijfsrecht in de zin van de Verblijfsrichtlijn. Hiermee wordt voorkomen dat EU-arbeidsmigranten, na enige tijd gewerkt te hebben en vervolgens dakloos te worden in combinatie met psychosociale problematiek, in Nederland een urgentie moeten krijgen. Tenslotte moeten gemeenten een einddatum van de geldigheid van een urgentieverklaring kunnen bepalen.
2. Het moet duidelijker worden verwoord dat gemeenten geen verantwoordelijkheid hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van de zorg en ondersteuning bij het wonen, voor zover dat vanuit de Zvw (Zorgverzekeringswet) en Wlz (Wet langdurige zorg) wordt geleverd.
3. Het ligt voor de hand om in het geval van bovenregionale plaatsingen bij de uitstroom uit voorzieningen voor beschermd wonen de verantwoordelijkheid voor urgentieverlening niet te leggen bij de plaats waar die beschermde woonvoorziening staat, maar bij de gemeente die de Wmo-indicatie voor beschermd wonen heeft afgegeven. Analoog aan de principes van het wetsvoorstel Woonplaatsbeginsel beschermd wonen. En analoog aan de huidige praktijk van tijdelijk verblijf in het kader van beschermd wonen in de handreiking Landelijke toegankelijkheid beschermd wonen. De uitstroom naar huisvesting vindt dan in principe plaats in de regio van de gemeente die verantwoordelijk is voor de inkoop van de zorg. Tenzij gemeenten onderling anders overeenkomen. Er wordt zodoende voorkomen dat het moeten uitstromen in de regio waar de instelling staat een prikkel is om geen instelling binnen de gemeente/regio te realiseren.
Voor de uitstroom vanuit andere intramurale settings, zoals ZVW-klinieken, WLZ-instellingen of detentie zou ook aangesloten kunnen worden bij de gemeente van herkomst vóór opname in die voorziening, tot een maximum van bijvoorbeeld 5 jaar terug (analoog aan uitwerking wetsvoorstel Woonplaatsbeginsel).
4. Het wetsvoorstel voorziet erin dat arbeidsmigranten worden aangewezen als aandachtsgroep. Maar daar blijft het verder bij. Het aanwijzen van

aandachtsgroepen moet er volgens het wetsvoorstel aan bijdragen dat alle gemeenten een evenwichtige bijdrage leveren aan de huisvesting. Maar, huisvesting van arbeidsmigranten is toch echt een 'andere tak van sport'. De huisvesting van arbeidsmigranten wordt gerealiseerd door commerciële huisvesters en de huisvesting voor de korte- en middellange termijn vindt vooral plaats door het betalen van logies per bed en vindt ook voor een belangrijk deel plaats in niet-woningen. De VNG vindt het van belang dat gemeenten in regionaal verband, in samenspraak met bedrijven, afspraken maken. Dit op basis van afwegingen op gebied van economie en arbeidsmarkt en beschikbare huisvesting. Dit moet zich vertalen naar regionaal beleid voor het huisvesten en goed faciliteren van de benodigde arbeidsmigranten. Provincies kunnen de regionale samenwerking faciliteren. Dit draagt bij aan de situatie dat arbeidsmigranten gehuisvest worden in de nabijheid van het werk. Hierdoor zijn economisch nut en de huisvesting meer in balans. Wanneer gemeenten er in regionaal verband niet uitkomen en dit het realiseren van voldoende goede huisvesting (nu of in de toekomst) in de weg staat, dienen provincies of zo nodig het rijk te gaan sturen. Provincies en rijk hebben nu echter geen inhoudelijk kader om een knoop te kunnen doorhakken voor wie waar gebouwd moet worden. Dit zou beter in de wet- en regelgeving uitgewerkt en verankerd moeten worden. In het bijzonder in het omgevingsbeleid, vestigingsbeleid en de bedrijfseffectrapportage.

Regionale samenwerking en gebiedsindelingen

In de wet en onderliggende regelgeving worden verschillende regionale indelingen gehanteerd. Voor de Huisvestingswet/huisvestingsverordening worden door de provincie regio's vastgesteld. Nieuw in het Bkl zijn de woningbouwregio's (nu bekend als woondealregio's). De oude woningmarktregio's op basis van de Woningwet worden ingrijpend gewijzigd. (de zorgregio's laten we even buiten beschouwing).

1. De VNG verwelkomt de woningbouwregio's: dat is het niveau waarop gemeenten, provincie en rijk afspraken maken. Deze sluiten beter aan op de woningmarkt dan het provinciaal niveau (uitzonderingen daargelaten). Wij missen echter een wettelijke grondslag voor de woningbouwregio's. Deze staan nu uitsluitend in het Bkl.
2. Het is niet handig om op het terrein van volkshuisvesting met drie verschillende regio-indelingen te werken (nog los van de regio's op het gebied van zorg). Naar onze mening zou er een logisch verband moeten zijn tussen de woningbouwregio's,

de woningmarktregio's uit de Woningwet en de woningmarktregio's uit de Huisvestingswet. Waarbij gemeenten en provincies samen het initiatief hebben bij regiovorming.

3. Het werkgebied van corporaties wordt vergroot tot het niveau van 1 à 4 provincies. Wij vinden dat een ondoordacht voorstel. Wij hebben de uitwerking van dit voorstel op een rij gezet en voor 20 corporaties op kaartjes weergegeven (zie nieuwsbericht). De afstand tussen het lokaal bestuur en de huurdersorganisaties is nu in een aantal gevallen al te groot. Dit voorstel maakt die afstand alleen maar groter en zet de deur open naar verdergaande schaalvergroting van corporaties. De wens tot versterking van de lokale en regionale binding van corporaties was de reden om in de Woningwet 2015 de woningmarktregio's als werkgebied voor corporaties te introduceren. Nu wordt om heel andere redenen voorgesteld om deze aanzienlijk te vergroten. Wij vinden dat dit deel van de wet moet worden geschrapt. Wij zien wel wat in aanpassing van de werkgebieden. Daarbij denken wij aan de woningbouwregio's als basis en het daadwerkelijk woningbezit van een corporatie in een aaneengesloten of nauw samenhangend gebied. Zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw), de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), als de Raad van State (in het advies over deze wet) waarschuwen voor een verdergaande schaalvergroting, waarbij de SVWN constateert dat grotere corporaties slechter scoren op 'maatschappelijke verankering' dan de gemiddelde corporatie.

Monitoring

Op diverse plekken in de wet en de onderliggende regelgeving staan artikelen over gegevensverzameling, -uitwisseling en monitoring. Publieke regie op de volkshuisvesting kan niet zonder een goede informatiehuishouding en gegevensdeling. Gemeenten zijn zelf zowel 'bronhouder' als afhankelijk van gegevens van andere partijen. De kwaliteit en volledigheid van de benodigde data is bij geen van de betrokken partijen op orde. Wij betwijfelen of gemeenten aan de verplichtingen rondom gegevensverzameling, -uitwisseling en monitoring kunnen voldoen. Voor sommige gegevens is nu niet duidelijk of dat kan. Deels omdat de exacte gegevens nog niet zijn vastgelegd. Maar ook deels omdat de gemeente niet over de gevraagde gegevens beschikt.

1. Aanlevering van gegevens door verhuurders van sociale woningen aan gemeenten over woningtoewijzingen aan wettelijk urgente groepen is nu niet geregeld. Hierdoor zou elke gemeente dit afzonderlijk met corporaties (en eventueel particuliere verhuurders) in prestatieafspraken of in

mandaatafspraken over de verlening van huisvestingsvergunningen moeten afspreken. Dit kan dus beter in de wet of regeling worden vastgelegd.

2. Voor wat betreft het sturen op en het monitoren van de sociale huurvoorraad hebben gemeenten beter inzicht nodig in sociale huurwoningen van andere partijen dan woningcorporaties. Dat inzicht is ook nodig als gemeenten via de huisvestingsverordening met particuliere verhuurders afspraken willen maken over de huisvesting van urgent woningzoekenden. De VNG heeft eerder gepleit voor een landelijk huurregister. Dat register kan goed dienst doen bij de uitvoering van niet alleen deze wet, maar ook van de Wet goed verhuurderschap en de voorgestelde Wet betaalbare huur. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt aangegeven dat momenteel een verkenning wordt uitgevoerd naar een huurregister, maar dat de eventuele totstandkoming van een huurregister naar verwachting nog enkele jaren zal duren. Wij vinden dat het ministerie op dit onderwerp meer urgentie aan de dag moet leggen. Een alternatief is een wettelijke basis in deze wet voor levering van bepaalde gegevens door verhuurders aan de gemeente.
3. In het Omgevingsbesluit staat een artikel aangekondigd over Gegevensverstrekking volkshuisvesting. Maar dat artikel is leeg.
4. Gegevensverzameling en monitoring volkshuisvestingsprogramma's. Dit is een nog niet ingevuld artikel in het Bkl. Wij kunnen dit dus niet inhoudelijk beoordelen.

Uitvoerbaarheid voor gemeenten

De VNG heeft met het ministerie uitgebreid gediscussieerd over de uitvoerbaarheid en financiële vergoeding voor gemeenten. Onze conclusie is dat het uitgevoerde artikel 2 onderzoek (op basis van de consultatieversie van de wet) een aantal bedragen 'onbekend' bevat. Deze taken moeten gemeenten wel uitvoeren, maar ze krijgen er geen vergoeding voor. Bovendien maken het aan de TK aangeboden wetsvoorstel plus de consultatieversie van de onderliggende regelgeving duidelijk dat er meer taken bij gemeenten terecht komen. Zo ziet het ernaar uit dat de gemeente in veel gevallen een MER moet maken, gekoppeld aan het volkshuisvestingsprogramma. Die kosten zijn niet meegerekend. Het ministerie vond een aanvullend artikel 2 onderzoek niet nodig. Wij vinden van wel, waarbij in ieder geval aan de bedragen 'onbekend' een vergoeding moet worden gekoppeld. Ook grote verschillen in het onderzoek tussen grotere en kleinere gemeenten vragen om een betere onderbouwing.

Bijlage 1 Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad

Achtergrond

- In februari 2024 is het dashboard Een thuis voor iedereen door ABF geactualiseerd met de gegevens van 2022. Dit dashboard brengt het aandeel sociale huur van corporaties in gemeenten in kaart.
- Om ervoor te zorgen dat het dashboard nog nauwer aansluit bij de nieuwe definitie van sociale huur uit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, is de selectie van de data in maart 2024 aangepast. Voorheen ging het dashboard uit van de sociale huurwoningen van corporaties tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB). Met de huidige aanpassing wordt enkel de DAEB-voorraad van corporaties meegenomen. Een gevolg van deze aanpassing is dat sommige percentages – vergeleken met eerdere versies – iets anders uitvallen.

Actualisatie dashboard Een thuis voor iedereen

- Het aandeel corporatiewoningen (DAEB-voorraad) in 2022 op landelijk niveau is 25,9% (ten opzichte van de totale woningvoorraad), vergeleken met 26,1% in 2021 en 26,3% in 2020.
- De provincie Zuid-Holland kent in 2022 het hoogste aandeel corporatiewoningen (i.e. 28,5%). Het laagste aandeel telt de provincie Zeeland (i.e. 20,9%). Onderstaande tabel laat het aandeel per provincie voor de jaren 2020, 2021 en 2022 zien.

Tabel 1 Corporatiewoningen (DAEB) per provincie t.o.v. totale voorraad

Provincie	2020	2021	2022
Groningen	26,8%	26,6%	26,4%
Friesland	25,3%	25,1%	24,9%
Drenthe	23,1%	22,9%	22,6%
Overijssel	25,5%	25,2%	25%
Flevoland	22,9%	23%	22,7%
Gelderland	24,9%	24,7%	24,6%
Utrecht	25,1%	24,7%	24,5%
Noord-Holland	28,3%	28%	27,8%
Zuid-Holland	29%	28,8%	28,5%
Zeeland	21,1%	20,9%	20,9%
Noord-Brabant	25,4%	25,2%	25%
Limburg	24,1%	23,7%	23,6%

- 105 gemeenten zitten op of boven het landelijk gemiddelde van 25,9%, tegenover 235 gemeenten die onder het landelijk gemiddelde zitten (van 2 gemeenten is het gemiddelde onbekend).
- In 34 gemeenten is het aandeel corporatiewoningen 30% of hoger. Een jaar eerder – in 2021 – was dit eveneens bij 34 gemeenten het geval. In 2020 kenden 37 gemeenten een aandeel corporatiewoningen van 30% of hoger.
- Vergeleken met 2020 is het aandeel corporatiewoningen in 38 gemeenten toegenomen en in 280 gemeenten is het aandeel corporatiewoningen afgenomen.

Tabel 2

Periode	Aantal gemeenten met toename	Aantal gemeenten gelijk gebleven	Aantal gemeenten met afname
2020-2022	38	22	280
2021-2022	50	42	248

- De drie gemeenten die ten opzichte van 2020 de grootste afname kennen, zijn Diemen (-3,1 procentpunt), Vlieland (-2,0 procentpunt) en Texel (-1,7 procentpunt). De gemeenten Diemen en Texel kennen een aandeel corporatiewoningen onder de 30%. In de gemeente Vlieland ligt het aantal corporatiewoningen na de afname nog steeds boven de 30%.
- De drie gemeenten met de hoogste toename ten opzichte van 2020 zijn Winterswijk (+2,4 procentpunt), Schiermonnikoog (+1,7 procentpunt) en Wormerland (+1,0 procentpunt). Het aandeel corporatiewoningen in deze gemeenten lag in alle gevallen onder de 30% en ligt na de toename nog steeds onder de 30%.
- Hierna treft u de kaartbeelden met het totale overzicht op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Corporatiewoningen (DAEB) t.o.v. totale voorraad



Corporatiewoningen (DAEB) t.o.v. totale voorraad



Bijlage 2 Citaten uit enkele visitatierapporten over de relatie met de gemeente

Ymere

Ymere is in de visitatie meermaals vergeleken met een tanker: een robuuste centraal gestuurde proces- en programmagerichte organisatie. Met alle voordelen van dien: veel expertise, strak ingeregelde processen met als resultaat relatief lage bedrijfslasten. Dankzij de schaalgrootte is Ymere een sterk merk, een gewilde partner bij comakers, een aantrekkelijke werkgever en kan ze een stevige rol vervullen in het volkshuisvestelijk debat regionaal en nationaal. Nadelen zijn er ook. Veel genoemd is de onvermijdelijke traagheid, verbonden aan het besturen van een grote organisatie in een divers en complex werkgebied. Veranderen kost tijd. En dat wordt zichtbaar, nu er meer wendbaarheid wordt gevraagd. Uitzonderingen en maatwerk verhouden zich minder goed tot centraal ingerichte structuren. De gemeente Almere en Haarlemmermeer zijn beide niet tevreden en waarderen de inspanningen als onvoldoende. Ymere heeft haar voornemens in Almere tot nu toe nog niet kunnen realiseren; dus wat is er te verwachten van de ambitie om nog meer te bouwen? In de Haarlemmermeer weten andere corporaties meer initiatieven te nemen om projecten tot ontwikkeling te brengen dan Ymere. Gemeente en Ymere verschillen van inzicht over de ontwikkeling van een locatie in Cruquius. Mogelijkheden in Nieuw-Vennep West worden niet goed benut, zegt de gemeente.

Woonbron

De samenwerkingspartners van Woonbron geven aan dat Woonbron hen wel beter informeert over haar beleidsontwikkeling, maar dat er van vroegtijdig betrekken en co-creatie nog geen sprake is – de behoefte hieraan bij de partners, met name gemeenten, huurdersvertegenwoordiging en zorg- en welzijnspartijen is groot. Tevens bestaat het gevoel dat Woonbron niet aan alle regio's hetzelfde belang toekent. Ter illustratie: in de gemeenten Dordrecht en Delft wordt minder investeringsambitie van Woonbron gevoeld ten opzichte van Rotterdam. Dit is (procentueel gezien) begrijpelijk op basis van de periode 2019-2023, maar ten aanzien van het toekomstig investeringsvolume juist niet.

De Alliantie

De Almeerse gemeenteraad heeft een motie aangenomen die haaks staat op de verkoopstrategie van de Alliantie. In verschillende regio's is er behoefte om meer samen op te trekken als 'bestuurder van de stad'. De Alliantie lijkt minder sensitief voor de ongedeelde stad; er is behoefte aan discussie over welke woningen wel/niet verkocht kunnen worden. Als de Alliantie veel verkoopt heeft dit gevolgen voor verkoopmogelijkheden van collega-corporaties, want gemeenten kijken vooral naar het totaalbeeld voor de eigen gemeente. In het proces rond de prestatieafspraken kan de Alliantie soms wat star overkomen: 'zo doen we het ook in andere gemeenten'.