

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 29 april 2025

Ref. Reactie op internetconsultatie Besluit versterking regie volkshuisvesting 2e consultatie

Geachte heer/mevrouw,

Namens NEPROM danken wij u voor de mogelijkheid om via deze internetconsultatie te reageren op het concept-Besluit versterking regie volkshuisvesting 2e consultatie. Wij onderschrijven het belang van een goede beschikbaarheid van betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen. Tegelijkertijd willen wij enkele belangrijke zorgen en aandachtspunten onder uw aandacht brengen, die wij essentieel achten voor een succesvolle en uitvoerbare implementatie van het voorgestelde beleid.

1. Behoeftte aan waarborg voor voldoende vrije sector in gebiedsontwikkelingen

In eerdere stadia hebben wij onze twijfels geuit over de haalbaarheid en betaalbaarheid van de voorgestelde segmentering, waarbij twee derde van de nieuwbouwproductie uit betaalbare woningen moet bestaan. De praktijk leert dat, op project- en gebiedsniveau, de vrije sector essentieel is om de businesscase financieel sluitend en rendabel te maken.

Wij lezen in het besluit onvoldoende expliciet dat het vrije segment (één derde deel) gegarandeerd wordt geborgd. Zonder die zekerheid ontstaat het risico dat, bij het toepassen van de voorgestelde rekensommen en het streven naar regionale spreiding, de benodigde flexibiliteit tussen sociaal en betaalbaar leidt tot een verdere inperking van het vrije segment. Dit zou ertoe kunnen leiden dat projecten financieel onhaalbaar worden en stilvallen. Wij verzoeken u daarom om in het besluit expliciet vast te leggen dat één derde vrije sector behouden blijft en niet verder mag worden beperkt.

2. Uniforme exploitatie-eisen en prijzen noodzakelijk

Voor marktpartijen is het zeer onwenselijk wanneer gemeenten, aanvullend op de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Wet betaalbare huur, eigen exploitatie-eisen of prijsstellingen introduceren, zoals lokale indexeringsafspraken. Dergelijke verschillen leiden tot onduidelijkheid, onzekerheid en vertraging. Dit geldt niet alleen voor huurwoningen, maar ook

voor betaalbare koopwoningen, waar eveneens behoefte is aan één landelijke normering van prijzen.

Wij verzoeken u om in het besluit expliciet op te nemen dat gemeenten geen aanvullende of afwijkende exploitatie-eisen of prijsvoorschriften mogen opleggen.

3. Escalatieladder: behoefte aan duidelijkheid over bevoegdheden en procesgang

Volgens onze interpretatie biedt de escalatieladder enige bescherming tegen ongewenste lokale aanvullende eisen. Echter, wij vragen ons af wat de werkelijke toegevoegde waarde is van de landelijke versnellingstafel in dit verband. Over welke bevoegdheden beschikt deze tafel precies? Kan zij daadwerkelijk ingrijpen bij gemeenten die blijven vasthouden aan ongewenste lokale koppen?

Daarnaast verzoeken wij om een duidelijke beschrijving van het proces: hoe wordt een geschil aangemeld, behandeld en binnen welke termijnen moet een oplossing gevonden worden, zowel bij de regionale als bij de landelijke versnellingstafel?

4. Relatie met aangekondigde maatregelen voor behoud middenhuur

Ten slotte vragen wij aandacht voor de samenhang met de recent aangekondigde maatregelen door minister Keijzer (10 april jl.) ter bescherming van de middenhuur. De aanpassingen rond de WOZ-waarde, monumentenstatus, buitenruimte en tijdelijke studentenhuurcontracten hebben vermoedelijk als effect dat de druk op het sociale en betaalbare segment verder toeneemt.

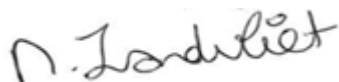
Wij vrezen dat hierdoor een stapeling van maatregelen ontstaat, die de realisatie van voldoende nieuwe woningen – en een evenwichtige verdeling daarvan over de regio's – verder onder druk zet. Wij verzoeken u om in uw besluitvorming nadrukkelijk stil te staan bij de cumulatieve effecten van deze samenhangende regelgeving en hier een integrale afweging te maken.

Tot slot

Wij benadrukken graag opnieuw dat de ontwikkelende marktpartijen een belangrijke rol willen blijven spelen bij de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarvoor zijn heldere, voorspelbare en uitvoerbare kaders onmisbaar. Wij hopen dat u onze opmerkingen en voorstellen in de verdere uitwerking van het besluit wilt meenemen.

Graag zijn wij bereid onze toelichting verder mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM