



Gemeente Vlaardingen

RAADSMEMO

Aan
De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder
I.M. Somers-Gardenier

Onderwerp
Rijksbeleid ontwikkelingen op het gebied van wonen

Datum	Registratienummer	Aantal bijlagen
15 november 2022	1909419	- 1 -

Geachte leden van de raad,

De Rijksoverheid neemt door middel van een aantal wetwijzigingen de volkshuisvestelijk sturing in handen en geeft daarnaast de provincie meer bevoegdheden. Het Rijk maakt afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. Deze zijn niet vrijblijvend.

Als problemen worden gesignaleerd:

- beschikbaarheid van voldoende passende woningen;
- betaalbaarheid van wonen voor alle doelgroepen;
- het te kortschieten van de kwaliteit van woningen, gerelateerd aan de levensfase van mensen, de mate van duurzaamheid van de woningen en de problemen in de wijken waar de woningen staan.

Voor al deze problemen worden in specifieke programma's oplossingen aangedragen. Deze programma's zijn het afgelopen half jaar gepubliceerd. Daarnaast komen er een aantal wetwijzigingen en zijn er een aantal andere rijksnota's verschenen.

Deze raadsmemo is bedoeld om u te informeren over deze ontwikkelingen op het gebied van wonen. De komende periode zal dit leiden tot de nodige voorstellen aan uw raad, waarin het nieuwe rijksbeleid geïncorporeerd is.

1. Rijksnota's

Het afgelopen half jaar is er in snel tempo door het Rijk nieuw beleid op het gebied van wonen. geschreven. Het betreft de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma. De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: Programma betaalbaar Wonen, Programma Een thuis voor iedereen, Programma verduurzaming gebouwde woonomgeving, Programma Leefbaarheid en Veiligheid en Programma Wonen en Ouderen, Programma Woningbouw.

Daarnaast komen of zijn er recent tal van andere Rijksnota's en wetgeving in ontwikkeling of reeds vastgesteld, zoals het Nationaal Isolatieprogramma, Wet Goed verhuurderschap, Nationaal transformatieplan en Wijziging Wet huurtoeslag. Deze nieuwe koers heeft de nodige gevolgen en biedt kansen en bedreigingen voor de Vlaardingse Woonvisie en vigerend Vlaardings woonbeleid.

A) Kansen en bedreigingen.

Aandachtsgroepen dienen evenwichtig verdeeld te worden tussen gemeenten. Het met voorrang woningen toewijzen aan deze aandacht groepen (waaronder: dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen, arbeidsmigranten en statushouders).

Het opstellen, door iedere gemeente, van een integrale woonzorgvisie voor 1 juli 2023 voor alle aandachtsgroepen en ouderen wordt verplicht. Iedere gemeente moet zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven wordt dat alle gemeenten in Nederland toegroeien naar een sociale huurvoorraad van 30%. Bindende nationale prestatieafspraken tussen Aedes en het Rijk waarin onder andere is opgenomen dat de productie van sociale huurwoningen flink wordt opgeschroefd nu de verhuurdersheffing is afgeschaft. Ook het aandeel woningen met een huurprijs tot € 550 moet met 46% gelijk blijven. Dat betekent dat wanneer gemeenten als Vlaardingen (56%) in dit aandeel afnemen, er elders woningen bij moeten.

Eenzijds versterkt dit de positie van Vlaardingen in de regio. Vlaardingen is de enige gemeente die met haar sociale woningvoorraad voldoet aan de regionale woningbehoefte berekend op grond van het meer evenwichtscenario en loopt voorop in de huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders en Oekraïners en met het bouwen van flexwoningen en kan daardoor zoals gewenst relatief meer (middel) duur bouwen. Door wetwijzigingen zal een sterke rijks- en provinciale regie ontstaan en worden de prestaties van gemeenten gemonitord. Anderzijds zou dit kunnen leiden tot het behouden van meer sociale woningen dan gewenst, omdat andere gemeenten in de regio onvoldoende nieuwe sociale woningen kunnen realiseren.

Zoals met u besproken in de raadscommissie van 25 augustus heeft Vlaardingen de nodige voorbehouden gemaakt in relatie tot het woningbouw bod aan de regio met als doel om de Vlaardingse woontransformatie te kunnen realiseren en andere gemeenten daadwerkelijk in beweging te krijgen om meer sociaal te bouwen. In de raadscommissie van 1 december as. zal nader ingegaan worden op de behaalde resultaten.

Subsidies of sigaar uit eigen doos.

Om alle Rijks plannen te financieren, zijn er de komende jaren tal van subsidies. Om een indruk te krijgen van de veelheid aan subsidies, wordt verwezen naar bijlage 1. Het volgende staat opgenomen over de 20 zogenaamde aandachtsgebieden (waartoe de Westwijk behoort) in het nationale programma Leefbaarheid en Veiligheid:

Om tot een meer gedifferentieerde woningvoorraad te komen in kwetsbare wijken is herstructurering noodzakelijk. De herstructureringsopgave in Nederland is divers en is niet met één instrument te realiseren. De drie belangrijkste financiële instrumenten die gemeenten kunnen gebruiken om deze opgave aan te pakken zijn het Volkshuisvestingsfonds, de Woningbouwimpuls en het Nationaal Isolatieprogramma. De middelen worden complementair ingezet om het maximale maatschappelijke effect te behalen

De financiering van de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds komt ten laste van het accres van alle gemeenten. De vrijkomende middelen van het afschaffen van de verhuurdersheffing kan impliceren dat geld van Vlaardingse corporaties bestempeld wordt voor andere corporaties. Met andere woorden als de gemeente geen subsidies binnenhaalt, ontvangt de gemeente minder geld.

Zowel in het coalitie akkoord als de Woonvisie wordt uitgegaan van meer dan 50 procent middeldure en dure woningen (NHG grens). Volgens het rijk moet 2/3 betaalbaar zijn. Dit is ook nu nog een eis bij veel subsidies. Zowel de subsidie voorwaarden, de hoogte van de eigen bijdrage, als het beoogde doel zijn momenteel nog in discussie. In regionaal verband houdt Vlaardingen een pleidooi om de gelden evenwichtig te verdelen en heeft (zal) de nodige subsidie aanvragen Naar analogie van het coalitieakkoord, waarin staat beschreven dat we onze blik naar buiten toe richten: kijken we naar de kansen die er regionaal, landelijk en Europees zijn. Dat houdt concreet in dat we strategisch naar de mogelijkheden van verschillende subsidies moeten kijken en welke past bij de ambities van de gemeente Vlaardingen.

Het verwerven van externe subsidies wordt steeds belangrijker om de ambities van de gemeente Vlaardingen te kunnen realiseren. Lobby en een lobbyagenda maakt onlosmakelijk onderdeel uit van subsidiewerving.

B) Betaalbaarheid

Het systeem van huurtoeslag wordt veranderd. Hierdoor krijgen huurders met weinig inkomsten recht op huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand. Voorts kunnen huurders met hoge woonlasten als gevolg van slecht geïsoleerde woningen profiteren van de prestatieafpraak dat isolatiemaatregelen die woningcorporaties nemen voor huurders gratis worden. Dit betekent dat de energierekening zal afnemen zonder dat de huur toeneemt

In de vrije sector ligt het anders. Vooralsnog is hier de maximaal toegestane huurverhoging de inflatie van het voorgaande jaar plus 1 procent. Dat zou in 2023 kunnen leiden tot huurstijgingen van meer dan tien procent. Daarmee zullen zowel nieuwe als zittende huurders in de vrije sector aanzienlijk meer huur gaan betalen. Er lopen momenteel afspraken om de koppeling met inflatie los te laten en dit te koppelen aan loonstijging.

Momenteel wordt er door het Rijk gewerkt aan voorstellen om ook de particuliere huurprijzen aan banden te leggen. Huurders van woningen met een huur tot € 1000 euro kunnen straks aanspraak maken op huurbescherming. Dat maakte minister Hugo de Jonge voor Wonen 22 september jl. bekend tijdens een debat in de Tweede Kamer. Vraagt een verhuurder te veel huur en moet de werkelijke huur onder de € 1000 euro liggen, dan kan de huurder naar de huurcommissie stappen om huurverlaging aan te vragen. Dit geldt voor nieuwe contracten (nieuwbouw en nieuwe huurder in bestaande woning). Om vast te stellen hoe hoog de huur van een woning mag zijn, is er nu al een puntenstelsel. Dit zogenoemde woning waarderingsstelsel wordt uitgebreid.


C) Overige ontwikkelingen op hoofdlijnen.

Overige ontwikkelingen die van belang zijn voor Vlaardingen:

- Wet goed verhuurderschap. Zodra dit wetsvoorstel in werking treedt zijn gemeenten verplicht tot het instellen van een laagdrempelig meldpunt waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Om malafide verhuurgedrag in bepaalde gebieden tegen te gaan, krijgt de gemeenteraad de bevoegdheid om in aanvulling op de algemene regels een gebiedsgericht verbod in te stellen op de verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning. Het introduceren van een verhuurvergunning specifiek voor de verhuur aan arbeidsmigranten. Dit wetsvoorstel introduceert de bevoegdheid voor de gemeenteraad om een vergunning te vereisen voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten;
- Verbeteren positie en bescherming van huurders, alsmede het koopproces;
- Een particuliere verhuurder mag per 2028 (datum is in discussie) alleen woningen verhuren met minimaal een C label;
- Gemeenten krijgen meer mogelijkheden om eigen inwoners die een woning willen huren of kopen in hun gemeente, voorrang te geven ten opzichte van mensen buiten de gemeente. Met het nieuwe wetsvoorstel wordt het mogelijk om 50% van de vrijkomende voorraad (sociale huur én nu ook koop) toe te wijzen aan eigen inwoners. Gemeenten konden eerder al 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen op basis van de economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mocht maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Volgens dit wetsvoorstel mogen gemeenten voor de gehele 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. Ze mogen dus ook de gehele 50% toewijzen aan inwoners van de eigen gemeente; Daarnaast mogen gemeenten naast huurwoningen nu ook koopwoningen tot de NHG-grens (€ 405.000 in 2022) gaan toewijzen op deze grond.
- Het verkleinen van de financiële prikkels voor beleggers, door o.a. stijging overdrachtsbelasting voor beleggers en zwaardere belasting verhuur vastgoed;
- Voor starters wordt bij het aanvragen van een hypotheek de actuele stand van de studieschuld bepalend;
- Er komt een nieuw soort premie A woning regeling;
- Huurders van woningcorporaties wordt de mogelijkheid geboden om hun huurwoning in een woon coöperatie onder te brengen. De woon coöperatie die uit minimaal vijf in elkaars nabijheid gelegen woningen dient te bestaan, kan de woningen op grond van de regeling met korting van de woningcorporatie kopen. De woningcorporatie bepaalt welke korting wordt verleend;
- De kostendelersnorm wordt beperkt zodat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten;

- Gemeenten krijgen ruimte om woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Gemeenten kunnen zelf bepalen wat voor hun gemeente een cruciaal beroep is.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,


de secretaris
drs. E. Stolk


de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen



Gemeente Vlaardingen

Uitgaven in miljoen	2022	2023	2024	2025	2026	structureel
VRO						
Woningbouwimpuls (10 x 100 mln)		100	100	100	100	
Volkshuisvestingsfonds (4 x 150 mln)		150	150	150	150	
BZK						
Regiodeals	50	250	300	300		
EZK/Klimaat						
Nationaal isolatieprogramma			180	360	562	
Verduurzaming maatschappelijk vastgoed			100	330	464	
VWS						
Stimuleren van wooncombinaties		10	20	30	40	50
Woon-zorgcombinaties	37,5	75	87,5	100		
Dak- en thuislozen	65	65	65	65	65	65
Preventieakkoord	60	60	60	60		
Stimuleren sport en bewegen	25	25	25	25	25	25
Kansrijke start	10	23	23	23	23	23
OCW						
Versterken onderwijskwaliteit	500	600	1.000	1.000	1.000	1.000
Kansengelijkheid	200	300	900	1.000	1.000	1.000
Investeren in goede leraren en schoolleiders	800	800	800	800	800	800

Uitgaven in miljoen	2022	2023	2024	2025	2026	structureel
SZW						
Envelop arbeidsmarkt, armoede en schulden		12	4	4		0
Verhoging leeftijd kostendelersnorm		64	64	65	66	74
JenV						
Preventie met gezag ³³	59,7	137,8	149,3	143	143	143