



Aan Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Ter attentie van: Woordvoerders Wonen Tweede Kamerfracties  
Onderwerp: Wet Versterking Regie Volkshuisvesting  
Datum: 28 januari 2025

Geachte woordvoerders Wonen,

Sinds maart 2024 ligt de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting aan uw Kamer voor. Het Kabinet Schoof I heeft aangekondigd met een *nota van wijziging* op de wet te komen, waarna de wet door uw Kamer kan worden behandeld. Wij dringen als Zwolse corporaties aan op een snelle behandeling en vaststelling van de wet, zodat hij per 1 juli 2025 in werking kan treden.

Wij zijn groot voorstander van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WvrV) omdat de wet ons op de volgende vijf punten gaat helpen in het realiseren van onze opgave.

- Het is nodig dat de gemeente en provincie met het instrumentarium van de WvrV, strak sturen op de woningbouw en het programma sociale huur bij woningbouwontwikkelingen.
- Het versterkt de positie van corporaties in de ontwikkelingen richting private ontwikkelaars over de te realiseren sociale huur in de gebiedsontwikkeling.
- Het helpt in de versnelling in de woningbouw. Met een helder onderhandelingskader worden discussies sneller beslecht, en bij het innemen van een grondpositie door een private partij is vooraf helder met welk programma financieel gerekend moet worden.
- Het maakt het mogelijk dat stad en de omliggende gemeenten gezamenlijk afspraken maken over de huisvesting van urgente doelgroepen.
- Het versterkt de wederkerigheid in de lokale prestatieafspraken om gezamenlijk verantwoordelijk te zijn voor de realisatie van gemaakte afspraken.

### **Woningbouwopgave in Zwolle**

Betaalbaar wonen staat in Zwolle onder grote druk. Goedkope koop is in nieuwbouw vrijwel niet meer te realiseren en het aanbod van betaalbare woningen in Zwolle is in de afgelopen jaren snel afgenomen. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning ligt op € 498.000,- in het vierde kwartaal van 2024. Steeds meer mensen zijn afhankelijk van sociale huur en binnen de sociale huur wordt het verdelingsvraagstuk steeds groter. Het aantal huishoudens dat zich inschrijft voor sociale huurwoningen stijgt met ca. 6% per jaar, terwijl het beschikbare aanbod jaarlijks daalt. In de stad Zwolle staan bijna 30.000 woningzoekenden ingeschreven, voor de hele regio rondom Zwolle gaat het om 88.750 woningzoekenden. We zien de slaagkansen van woningzoekenden op het vinden van een woning jaarlijks achteruitgaan: voor een woning in de wensmodule is de gemiddelde wachttijd 8,5 jaar.

Om in deze grote vraag te voorzien, is de belangrijkste oplossing dat er sociale huurwoningen gebouwd worden. De Zwolse woningcorporaties zetten hier dan ook volledig voor in. Met nieuwbouw, verdichting op eigen locaties en optoppen/aantoppen willen we met elkaar minimaal 300 nieuwe woningen per jaar in de stad Zwolle realiseren. Tot 2030 gaan we uit van een bouwopgave van circa 2500-3000 woningen.

In de periode 2020-2023 kwam het gemiddelde op 225 nieuwe woningen per jaar. De groei van de voorraad sociale huurwoningen blijft o.a. achter door de afhankelijkheid van private partijen in de gebiedsontwikkelingen. Temeer omdat de gemeente Zwolle binnenstedelijke inbreidingslocaties voorrang heeft gegeven boven uitleglocaties en zelf vrijwel geen locaties in bezit heeft. De invoering van de WvrV versterkt de gemeentelijke sturing op woningbouw en de positie van corporaties in gebiedsontwikkeling. Dit leidt tot snellere planvorming en eenvoudiger onderhandelingen. Als kaders aan de voorkant helder zijn, worden discussies sneller beslecht.

Wij maken ons hierbij wel zorgen over de regel in de WvrV dat gemeenten met meer dan 30% sociale huurwoningen, zoals Zwolle, minder dan 30% in de nieuwbouw hoeven te realiseren, ten gunste van het

middensegment. Huurwoningen in het middensegment worden, mede door de stagnerende nieuwbouwproductie, vrijwel niet gerealiseerd in Zwolle. Het programma sociale huur wordt al jaren programmatisch op 20% gehouden, waardoor in de gemeente Zwolle het aantal sociale huurwoningen procentueel daalt, ondanks de grote vraag die er is en de regionale centrumfunctie die de stad heeft. Het aandeel sociale huur in de centrumstad Zwolle is gedaald van 33,3% in 2018 naar 32,4% in 2023.

### **Regionale urgentieregeling; Stad en regio samen verantwoordelijk**

De WvrV is nodig om als stad Zwolle samen met de regio te komen tot een evenwichtige verdeling van urgente groepen. Door de schaarste aan sociale huurwoningen, neemt het verdelingsvraagstuk binnen de sociale huur snel toe. In de regio Zwolle wordt circa 30% van de vrijkomende woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen met voorrang. Stad en de omliggende regio zijn hier samen voor verantwoordelijk. Tot op heden maakten de stad Zwolle en de regiogemeenten geen gebruik van het instrumentarium van de huisvestingsverordening. Met de komst van de WvrV zijn zij verplicht dit wel te doen. Voor de Zwolse corporaties is de komst van de Wet hierbij essentieel. Het brengt de beweging tot stand om als regio in Stad en Ommeland gezamenlijk te kijken én verantwoordelijkheid te nemen voor de woonopgaven voor deze groepen woningzoekenden en te voorkomen dat alle huisvestingsvragen van urgente groepen in de stad Zwolle terecht komen.

### **Versterk de wederkerigheid van prestatieafspraken**

Een ander belangrijk punt is voor ons de versterking van de wederkerigheid in de prestatieafspraken. In Zwolle hebben wij een lange traditie om met de gemeente en huurdersorganisaties als partners samen te werken aan de woonopgaven in Zwolle. Wij zien dat de wederkerigheid in de afspraken niet evenwichtig is. Corporaties hebben een grote verantwoordelijkheid om te blijven bouwen, te verduurzamen en te werken aan prettige, leefbare wijken. De Nationale Prestatieafspraken zien hier ook op toe. Om te komen tot uitvoering van de prestatieafspraken is hierbij de medewerking en inspanning van de gemeente essentieel. Gezamenlijk zullen we de uitvoeringskracht moeten realiseren om procedures korter te maken, effecten van stapelende en conflicterende regelgeving in projecten te beslechten en bouw- en ontwikkeltijden te verkorten. Hoewel wij het ontzettend belangrijk vinden om in gezamenlijkheid tot deze oplossingen te komen, helpt het wanneer met de WvrV geschillen door alle partijen en richting alle partijen aanhangig gemaakt kunnen worden.

### **Wat vragen wij van u?**

Het is daarom onze oproep aan u te pleiten voor en te sturen op een spoedige behandeling en vaststelling van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Zodat we met het versterkte wettelijke instrumentarium de volle schouders zetten onder de opgaven voor de woningcorporaties.

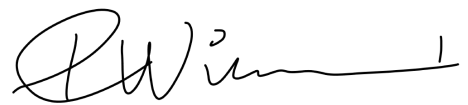
Met vriendelijke groeten,



De heer E. Leideman  
directeur-bestuurder  
deltaWonen



Mevrouw W. van Erp Taalman Kip  
directeur-bestuurder  
SWZ



De heer P. Winterman  
directeur-bestuurder a.i.  
Openbaar Belang