Gemeente Amsterdam

Vraag 5.23 effecten Wet regie VHV

Wat zijn de effecten voor Amsterdam van de Wet regie VHV, effecten van de boetes?

Antwoord (max. 1 A4)

Kernboodschap
Om te voldoen aan de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) moet Amsterdam 30% sociaal en 40% middensegment gaan programmeren. Voldoen aan de Wvrv (30-40-30 programmeren) vergroot het verdienvermogen van het Vereveningsfonds doordat de grondopbrengsten stijgen. Niet-voldoen aan de Wvrv kan een negatief effect betekenen voor het Vereveningsfonds omdat Amsterdam dan mogelijk gekort wordt op Rijksmiddelen voor woningbouw.

Huidige situatie
- In het woningbouwplan 2022 – 2028 is de ambitie vastgelegd jaarlijks 7.500 nieuwe woningen te bouwen met als uitgangspunt 40% sociaal, 40% middelduur en 20% duur.
- Vanwege de lange doorlooptijd van projecten, duurt het een tijd voordat beleid uitwerking krijgt in de realisatie. In 2025 was de segmentering van woningen waarvan de bouw gestart is 39% sociaal, 33% middensegment en 28% vrije sector.

Wet versterking regie volkshuisvesting
Het Rijk streeft ernaar op 1 juli 2026 de Wet versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) in te laten gaan. Pijler 2 van de Wvrv is gericht op het realiseren van voldoende betaalbare woningen, met een eerlijkere verdeling of "fair share" voor alle gemeenten. De wet stelt:
- Op regionaal niveau (voor Amsterdam: MRA) moet 2/3 betaalbaar worden gerealiseerd en 30% sociale huur
- Gemeenten met minder sociale huurwoningen dan landelijk gemiddeld (25,6%) (zgn. ondergemiddelde gemeenten) moeten 30% sociale huurwoningen programmeren.
- Gemeenten met meer sociale huurwoningen dan het landelijke gemiddelde (zng. Bovengemiddelde gemeenten), moeten 40% programmeren voor middeninkomens.

Naast nieuwe eisen m.b.t. het realiseren van nieuwbouw en de segmentering, legt de Wvrv ook andere eisen op aan gemeentes. Zo moeten alle gemeentes een Volkshuisvestingsprogramma maken en komen er wettelijk verplichte urgentiecategorieën.

Betekenis voor Amsterdam en de regio.
- Amsterdam is een bovengemiddelde gemeenten met meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad dan het landelijk gemiddelde van 25,6%. Volgens de Wvrv moet Amsterdam 40% van de nieuwbouwopgave invullen met betaalbare koop- en middenhuurwoningen.
- Om op 2/3 betaalbaar te komen zou Amsterdam dan nog maar 26,6% sociaal mogen programmeren. Echter volgens de wet moet 30% sociaal gerealiseerd worden op regionaal (MRA) niveau. Dit kan volgens berekeningen van de provincie alleen gehaald als Amsterdam 30% sociaal programmeert (vanwege het grote aandeel van Amsterdam in de totale regionale woningbouwopgave).
- Als Amsterdam meer dan 30% sociaal programmeert, moeten andere regiogemeenten fors minder dan 30% sociaal programmeren, om regionaal op de wettelijke 30% sociaal uit te komen.
- Echter veel regiogemeenten zijn ondergemiddelde gemeenten die wettelijk 30% sociaal moeten bouwen. Als Amsterdam vasthoudt aan 40% sociaal en 40% midden én de ondergemiddelde regiogemeenten bouwen de verplichte 30% sociaal, dan komt de regio volgens berekeningen van de provincie uit op meer dan de toegestane 2/3 betaalbaar.

Conclusie en aandachtspunten
Alleen in het scenario waarin Amsterdam 30% sociaal en 40% middensegment programmeert én de ondergemiddelde regiogemeenten 30% sociaal gaan programmeren, voldoet de MRA regio aan de Wvrv.

- Een nieuw uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering heeft pas na verloop van tijd effect op de segmentering van de startbouwcijfers. Voor de meeste woningbouwplannen die de komende jaren starten is het nieuwbouwprogramma bestuurlijk (met bijv. een Investeringsbesluit) vastgesteld, veelal met "40-40-20" als uitgangspunt. Hiernaast zijn er tal van privaatrechtelijke overeenkomsten ondertekend.
- De stand van het Vereveningsfonds is verslechterd, waardoor er minder ruimte is voor negatieve grondexploitaties. Een hoger aandeel vrije sector – 30% i.p.v. 20% - betekent meer grondopbrengsten hetgeen bijdraagt aan meer mogelijkheden om negatieve (vernieuwings)plannen vast te stellen (zie ook bestuursopdracht Complete Stad).

Risico's bij niet naleven van de wet versterking regie volkshuisvesting

Financieel

- Het Rijk dreigt gemeenten te korten op financiële regelingen wanneer er meer dan 30% sociaal en 2/3 betaalbaar wordt geprogrammeerd (bijvoorbeeld als we vasthouden aan 40-40-20).
- Concreet gaat het om geen nieuwe woningbouwimpuls-bijdrage (WBI-bijdrage) aan onrendabele toppen die ontstaan door meer dan 2/3 betaalbaar te programmeren en een korting van maximaal 33% op de realisatiestimulans wanneer de woningbouwprogrammering leidt tot een evidente overschrijding van de regionale betaalbaarheidsdoelstelling. De uitkering in het kader van de Realisatiestimulans hangt af van het aantal in aanbouw genomen betaalbare woningen. Ter illustratie: in 2025 is voor ruim 3.800 betaalbare woningen de Realisatiestimulans uitgekeerd, een bedrag van totaal € 27,6 miljoen.
- Daarnaast wordt er gedacht aan het voorrang geven aan gemeenten die wel overeenkomstig de betaalbaarheidsdoelstellingen programmeren bij de verdeling van Rijksmiddelen

De realisatiestimulans en WBI zijn de grootste subsidiestromen van VRO voor de woningbouw tot en met 2029. Gezien de verslechterde stand van het Vereveningsfonds is het van belang dat Amsterdam hierop aanspraak kan blijven maken. De provincie geeft aan dat er een overgangsregeling komt voor projecten waarover al voor de inwerkingtreding van de Wvrv afspraken vastlagen over het programma.

Aanwijzing en in de plaatstreding
Als Amsterdam zich niet houdt aan de Wvrv, kunnen Rijk en/of Provincie de gemeente een "aanwijzing" geven, in de vorm van een specifieke instructieregel (bijv. een opdracht om het Omgevingsplan aan te passen). In het uiterste geval, dit is de laatste stap op de interventieladder van Rijk en Provincie, kan worden overgaan tot een "in de plaatstreding". Dit betekent dat een taak door de Provincie wordt overgenomen omdat de gemeente deze taak heeft verwaarloosd.

Financiële en personele gevolgen

De precieze financiële gevolgen wanneer Amsterdam de Wvrv niet naleeft zijn onduidelijk. Het Rijk heeft niet duidelijk gemaakt hoeveel gemeentes die te veel betaalbare woningen bouwen precies gekort worden. Het is daarom niet mogelijk om de financiële gevolgen in beeld te brengen.

Gemeente
Amsterdam