



Position Paper

Opmerkingen van de VNG op de begroting wonen en ruimte van het Ministerie van Binnenlandse zaken

U behandelt op 15 november de begroting wonen en ruimte van het Ministerie van Binnenlandse zaken. De VNG wijst u in dit position paper op vier gemeentelijke aandachtspunten.

1. Maak keuzes en laat ruimte voor regionaal maatwerk

Een ontkokerde rijksoverheid is nodig om gemeenten en regio's op maat te bedienen.

2. Investeer in meer en beter bouwen en bescherm de bestaande woningvoorraad

Woningbouwimpuls en Volkshuisvestingsfonds moeten structureel worden, en gemeenten moeten

kunnen optreden tegen excessief hoge huren.

3. Regel financiën en bevoegdheden voor gemeenten om de wijktransitie klimaat vorm te geven

Gemeenten staan klaar om deze transitie uit te voeren maar kunnen het nu nog niet.

4. Houd invoeren Omgevingswet budgetneutraal voor gemeenten

De invoeringskosten in het jaar 2022 van € 150 miljoen moeten worden gecompenseerd zodat gemeenten door kunnen werken aan een verantwoorde start van de wet.

Maak keuzes en laat ruimte voor regionaal maatwerk

In de beperkte fysieke ruimte komt alles bij elkaar, daarom benutten gemeenten de bouw van woningen als vliegwiel voor de klimaat-, energie-, circulaire en sociale opgaven in de regio. Dit kan alleen samen met alle overheden en partners. Van de bouwers vragen we innovaties en van het rijk vragen we om verantwoordelijkheid te dragen. Regie betekent niet het centralistisch vanuit Den Haag aanwijzen van ontwikkellocaties voor woningbouw of zonneparken, maar het betekent wel dat richtinggevende keuzes door het rijk op hoofdlijnen gemaakt moeten worden, op basis waarvan regionaal maatwerk

mogelijk is zoals de Studiegroep ruimtelijke inrichting landelijk gebied dit voorjaar adviseerde in '[Kiezen én delen](#)'.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het oplossen van tegenstrijdigheden in eigen ambities, beleidsdoelstellingen en knellende regelgeving. Denk aan geluidsnormen die woningbouw bemoeilijken of het achterblijven van een visie op de energiehoofdinfrastructuur bij de ontwikkeling van regionale energiestrategieën (RES).

Wij vragen om gezamenlijk opgestelde richtinggevende kaders en doelen en integrale keuzes tussen klimaat/

energie, milieu, woningbouw en bereikbaarheid. Dit vraagt om een ontkokerde rijksoverheid die gemeenten en regio's op maat kan bedienen. Het rijk heeft daarbij een rol als partner in de regio.

De Nationale Omgevingsvisie laat de ontwikkelrichting voor Nederland zien en geeft ruimte voor decentrale keuzes. De Uitvoeringsagenda NOVI geeft aan hoe het rijk de ambities wil bereiken. Het is vooral een opsomming van instrumenten die het rijk wil inzetten. Het ontbreekt echter aan inhoudelijke samenhang, wat de gezamenlijke uitvoering zal belemmeren. Om integrale maatwerkoplossingen in de regio mogelijk te maken zijn onder andere de volgende punten van belang:

- Zorgen voor ruimte in regels en aanpak bij de bron, zodat belemmeringen als stikstof, geluid en PFAS verminderen;
- Ondersteunen van regionale samenwerkingen in kennis (mix van gebiedspecifieke kennishouders en sectorale specialisten), procesbegeleiding en coaching;
- Stroomlijnen van de inzet vanuit ministeries, zodat er samenhang ontstaat tussen de nationale opgaven, naast de genoemde belemmeringen ook op de energietransitie en klimaatadaptatie;
- Zorgen voor eenduidige prognoses en een helder monitoringssysteem, samen met medeoverheden/ regio's.

Investeer in meer en beter bouwen en bescherm de bestaande woningvoorraad

Gemeenten en regio's hebben er voor gezorgd dat op een zorgvuldige en voortvarende wijze voldoende woningbouwlocaties beschikbaar zijn gekomen. Maar op dit moment wordt er onvoldoende gebouwd naar de behoefte. Wij zien voorbeelden van gebiedsontwikkelingen waar te weinig rekening gehouden wordt met de vraag naar zowel sociale huurwoningen als goedkope koopwoningen.

De voorraad aan koopwoningen is te duur en er speelt het fenomeen dat marktpartijen – ook door marktomstandigheden gedwongen – zelf de sociale huurwoningen willen realiseren. Het is voor hen veel aantrekkelijker om de sociale huurwoningen in een eigen beheer te behouden gelet op de waarde ervan. Marktpartijen bedingen daarbij dat deze woningen na een periode van bijvoorbeeld 15 jaar overgeheveld kunnen worden naar de middenhuur of de koopsector. Gemeenten hebben geen positie om dit tegen te gaan. Het gevolg is dat er weliswaar qua huurprijs sociale/betaalbare woningen gebouwd worden, maar die woningen zijn dan dusdanig klein dat dit geen goede, duurzame oplossing voor de woningmarkt oplevert. Bovendien is het slechts een tijdelijke

oplossing. Wij maken ons met de gemeenten grote zorgen hierover. Wij willen dat overheden gezamenlijk kunnen gaan borgen dat er binnen woningbouwprojecten die nu en in de komende jaren gestart worden, een evenwichtig woningbouwprogramma op regionale schaal tot stand komt.

Woningbouwimpuls en Volkshuisvestingsfonds moeten structureel worden

Het is nu aan het rijk om gemeenten verder in staat te stellen werk te maken van nieuwbouwwoningen en herstructurering van bestaande wijken. Het rijk moet financiële middelen beschikbaar stellen om onrendabele toppen bij woningbouw te dekken. Wij pleiten er daarom ook voor om de zeer succesvolle Woningbouwimpuls structureel te maken en het budget te verhogen. Dat geldt ook voor het Volkshuisvestingsfonds. Ook dit fonds is zeer in trek [want twee keer overtekend](#). Zonder wijkaanpak redt een deel van de wijken het niet waar in het verleden zoveel energie en geld in is gestoken. Voor de slechtste wijken is extra aandacht van de gemeente en extra geld van het rijk nodig. Het Volkshuisvestingsfonds is niet meer terug te vinden in deze begroting, terwijl een structurele bijdrage juist nodig is met objectieve criteria voor alle gemeenten met die daar behoefte aan hebben.

Steun nodig bij grondverwerving

Gemeenten kunnen woningbouw bevorderen door een actief grondbeleid: het verwerven van gronden voor nieuwe projecten. Door de slechte financiële positie van gemeenten en de geringe eigen inkomsten zijn gemeenten hierin erg terughoudend. Gemeenten hebben behoefte aan ondersteuning bij grondverwerving en het delen van financiële risico's. Een alternatief is de terugkeer van locatiesubsidies voor verwerving, sanering en bouwrijp maken van dure locaties.

Sloofonds nodig als niet wordt herbouwd

De VNG pleit voor financiële steun bij sloop, wanneer de sloop niet wordt gevolgd door vervangende nieuwbouw van woningen die dat kan bekostigen, maar resulteert in een afname van de woningvoorraad.

Schaf de verhuurderheffing af in ruil voor prestatieafspraken

Wij vinden het noodzakelijk dat woningcorporaties genoeg investeringscapaciteit hebben. Sinds de invoering van de verhuurderheffing en andere fiscale lasten is daar geen sprake meer van. De minister heeft inmiddels ondubbelzinnig aangegeven dat er nu een oplossing moet komen voor de slechte financiële

positie van de corporaties. De oplossing wordt helaas nog niet geboden. Schaf de verhuurderheffing af in ruil voor prestatieafspraken om nieuwbouw en de verduurzamingsopgave te realiseren.

Bescherm en verdeel de bestaande woningvoorraad beter

We zijn ingenomen met het initiatief voor een opkoopbescherming en werken op dit moment aan een wijziging van onze modelverordening Huisvestingswet die gemeenten kunnen gebruiken om de opkoopbescherming in te voeren. Het is echter nog wachten op andere maatregelen om de bestaande woningvoorraad beter te verdelen. Wij willen dat gemeenten meer grip krijgen op de prijs-kwaliteitverhouding van middenhuurwoningen. Voor de bestaande middenhuurwoningen moeten gemeenten ook kunnen optreden tegen excessief hoge huur. Daarnaast willen zij ook kunnen sturen op de woningtoewijzing van de goedkopere koopwoningen. Dat kan nu niet.

Regel financiën en bevoegdheden voor gemeenten om de wijktransitie klimaat vorm te geven

De verduurzaming van de gebouwde omgeving kent twee collectieve aspecten:

1. een alternatieve warmtevoorziening aanleggen, bijvoorbeeld een nieuw warmtenet, en hele wijken hierop aansluiten;
2. niet langer aardgas leveren in een wijk.

Dit is de kern van de wijkgerichte aanpak waarin het Klimaatakkoord aan gemeenten een cruciale rol toekent. Wij doen een dringende oproep aan de Kamer die rol mogelijk te maken. Een [recent onderzoek van Netbeheer Nederland](#) laat zien dat als er onvoldoende mogelijkheden zijn die rol te vervullen, er een onvolledige wijkgerichte aanpak ontstaat met hoge additionele kosten voor de samenleving.

De energietransitie van gebouwen is complex. Het vraagt veel van inwoners en eigenaren en vraagt relatief grote investeringen. In de Klimaat- en energieverkenning (KEV) constateert het PBL dat er in de gebouwde omgeving maar beperkt vooruitgang is geboekt en dat "het doel van 1,5 miljoen verduurzaamde bestaande woningen en gebouwen in 2030 niet meer realistisch is doordat de uitvoering van het beleidspakket aardgasvrije wijken vertraging heeft opgelopen". Wij herkennen ons in dit beeld. Veel partijen leveren de door hen gevraagde inspanning, maar een aantal cruciale punten ontbreken. Twee elementen zijn hierin van belang, enerzijds gericht op bewoners, anderzijds op gemeenten zelf.

Zorg voor voldoende middelen om bewoners te ondersteunen

Het valt te prijzen dat dit kabinet extra middelen heeft vrijgemaakt voor intensivering van het klimaatbeleid. Toch is het niet genoeg. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de Raad van State slaan alarm dat er veel en veel meer nodig is om de nationale klimaatdoelen te halen. Daarbij kan niet gewacht worden op een volgend kabinet, die inzet moet nu komen. Ook de middelen die in deze begroting beschikbaar zijn voor de aanpak van woningen zijn veel te weinig.

Enerzijds gaat dit om ingrepen aan gebouwen: Het nationaal isolatieprogramma reserveert € 500 miljoen over drie jaar voor isolatie van woningen. Wij denken dat een veelvoud nodig is om de nationale doelstelling in 2030 te halen. [Ecorys](#) raamt dat er in totaal € 6,2 miljard nodig is, willen we alle 1,5 miljoen woningen verduurzamen. Daarbovenop moeten ook woningcorporaties voldoende ruimte voor financiering krijgen. Anderzijds gaat het over het energiesysteem, waaronder warmtenetten. Daarvoor zou een apart financieringssysteem moeten komen. Dat is effectiever dan individuele subsidies voor warmtetaansluitingen.

Help gemeenten om het werk ook uit te kunnen voeren

Eind dit jaar zal ruim 95% van alle gemeenten een Transitievisie Warmte (TVW) hebben vastgesteld. Aan gemeenten ligt het niet, zij staan in de startblokken voor de uitvoering van de wijktransities. Maar het ontbreekt aan adequate ondersteuning om gemeenten in staat te stellen de collectieve ingrepen in de wijkgerichte aanpak uit te voeren. Het gaat om:

1. De aanwijsbevoegdheid om de levering van aardgas te beëindigen: een warmtewet die invulling geeft aan de regiefunctie van gemeenten in de wijk aanpak en de publieke belangen borgt. Dit is nodig om echt aan de slag te kunnen gaan in de wijken. Gemeenten steunen de Wet Collectieve Warmtenetten niet omdat die niet de mogelijkheid biedt te sturen op het soort warmtebedrijf dat passend wordt geacht in de lokale situatie. Ook regelt deze wet geen publieke warmte-infrastructuur, die energierechtvaardigheid van de energietransitie garandeert. Overigens zou het goed zijn als ook andere regelgeving eens kritisch bekeken zou worden, zoals de rollen en bevoegdheden van netbeheerders en woningcorporaties.
2. Het voorbereiden en uitvoeren van het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving en het opzetten van een (nieuw) duurzaam alternatief netwerk voor warmtelevering vraagt veel (nieuwe) expertise en inzet van personeel. Ook bij gemeenten. Gemeenten zijn naast regisseur ook het

aanspreekpunt en de gesprekspartner voor inwoners en andere partijen zoals warmtebedrijven, netbeheerders en energiecoöperaties.

De Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB) heeft in een advies aangegeven dat de uitvoeringslasten voor gemeenten in 2022 circa € 450 miljoen bedragen. Afgesproken in het Klimaatakkoord is dat het rijk deze vergoeding op zich neemt. Een evenwicht in taken, bevoegdheden en financiële vergoeding is van belang. Een besluit over de vergoeding van die uitvoeringslasten wordt telkens uitgesteld. In de huidige begroting reserveert het kabinet € 50 miljoen voor de uitvoering bij gemeenten. Dat is 10% van wat het ROB raamt dat er nodig is. Met dit bedrag wordt hooguit voorkomen dat gemeenten een stap terug doen in hun inzet doordat zij hun klimaatexperts niet te hoeven te ontslaan.

Wij roepen uw Kamer op om gemeenten in staat te stellen de afspraken uit het Klimaatakkoord uit te voeren conform de afspraken uit het Klimaatakkoord, en de minister(s) te manen de middelen daarvoor ter beschikking te stellen aan de gemeenten. Alleen zo kan ook in 2022 het Klimaatakkoord uitgevoerd worden.

Houd invoeren Omgevingswet budgetneutraal voor gemeenten

De beoogde inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is 1 juli 2022. Gemeenten werken daarom nu hard aan de implementatie van de wet. Ze hebben snel duidelijkheid over de invoeringsdatum nodig, wat nog voorligt in uw Kamer.

De wet is veelomvattend maar noodzakelijk om recht te doen aan alle maatschappelijke opgaven waar we als samenleving voor staan met woningbouw, bereik-

baarheid en verduurzaming.

Invoeringsproblemen zijn te verwachten, daarom oefenen veel gemeenten nu met de wet. Na invoering volgt de praktijk die logischerwijs ook zal leiden tot een wens voor aanpassingen. Gemeenten vragen daarom dat zij ook na 1 juli 2022 ondersteund worden en flexibiliteit van het kabinet en de Kamer hier snel naar nieuwe inzichten te handelen.

Door het jarenlange uitstel van de wet lopen de invoeringskosten voor gemeenten op en duurt het langer voordat de wet de verwachte financiële baten oplevert. Om de ambities en bedoeling van de Omgevingswet te kunnen realiseren, wil de VNG dat gemeenten gecompenseerd worden voor de kosten die gemoeid zijn met de invoering van de wet. Op de korte termijn gaat het om compensatie van de invoeringskosten in het jaar 2022 ter hoogte van € 150 miljoen. Deze compensatie is bedoeld om het vele werk dat gemeenten in het jaar van inwerkingtreding moeten verrichten te ondersteunen voor een verantwoorde start van de wet.

Op de langere termijn van de komende tien jaar gaat het om compensatie van de totale invoeringskosten van gemeenten, die op dit moment geraamd worden op € 1,1 tot 1,7 miljard. De minister heeft met de VNG en de andere bestuurlijke partners afgesproken dat de Omgevingswet op een termijn van tien jaar budgetneutraal moeten kunnen worden ingevoerd.

De financiële effecten van de Omgevingswet worden de komende jaren op vaste evaluatiemomenten in beeld gebracht. Als op die momenten blijkt dat het onhaalbaar is om de invoeringskosten binnen tien jaar terug te verdienen, wil de VNG dat gemeenten daarvoor gecompenseerd worden.