

Datum

1 december 2021

Onderwerp

VNG inbreng woningbouwopgave 8 december

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

U heeft op 8 december uw debat woningbouwopgave. Wij willen u namens gemeenten onze punten meegeven voor een versnelling van de bouwopgave en het vasthouden van woningen voor de juiste doelgroep.

Investeer in bouwen naar behoefte 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 aan 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 hier grote zorgen over. 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.

VNG is blij dat het Rijk haar rol in het actieve grondbeleid verkent. Overheden moeten de handen ineen slaan om verder te komen met de maatschappelijke opgaven, waaronder woningbouw, energie en verduurzaming landbouw. Een actief grondbeleid houdt in het verwerven van gronden voor nieuwe projecten. Door de slechte financiële positie en de geringe eigen inkomsten zijn gemeenten hierin terughoudend. Dat is jammer, want gemeenten kennen de lokale uitdagingen en plannen. Zij hebben behoefte aan ondersteuning bij grondverwerving en het delen van financiële risico's. Een 'grondfaciliteit', waarin overheidsgronden en specialistische kennis worden gebundeld, biedt extra mogelijkheden voor een goede toedeling van functies. Een alternatief is de terugkeer van locatiesubsidies voor verwerving, sanering en bouwrijp maken van dure locaties.

Schaf de verhuurderheffing af in ruil voor prestatieafspraken over de extra investeringsruimte

Wij vinden het noodzakelijk dat woningcorporaties genoeg investeringscapaciteit hebben om te bouwen. 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 om een opkoopbescherming in te voeren 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 kunnen krijgen op de prijs-kwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen. Voor de bestaande middenhuurwoningen moeten de gemeenten ook kunnen optreden tegen excessief hoge huur. Daarnaast willen gemeenten ook kunnen sturen op de woningtoewijzing van de goedkopere koopwoningen. Dat kan nu niet.