

Datum

14 februari 2022

Onderwerp

VNG inbreng Staat van de woningmarkt 16 februari

Geachte woordvoerders bouwen en wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse zaken,

U heeft op 16 februari het commissiedebat Staat van de woningmarkt. Graag geven wij enkele punten mee namens gemeenten.

Integrale benadering nodig

Wij hopen dat de Kamer en de minister voor VRO met het oog op goede ruimtelijke inrichting zullen toezien op de samenhang van (onder andere) woningbouw, mobiliteit, natuur, stikstof/landbouw, leefbaarheid en leegstand, waarbij fysieke ontwikkelingen bijdragen aan een goed functionerende maatschappij. Wonen, werken, voorzieningen en natuur moeten in balans zijn. Dit vraagt om coördinatie van de verschillende afzonderlijke ministeries die aan ruimtelijke opgaven werken.

Daarbij vinden we het belangrijk dat de € 7,5 miljard die beschikbaar komt voor ontsluiting van woningbouwprojecten niet alleen voor weginfrastructuur, maar ook voor goed OV, fietsen en lopen ingezet kan worden. Dat helpt ook om de gezondheidsdoelen te bereiken.

Regie op bouwen is samenwerken tussen overheden

Voor het voeren van regie is het van belang dat rijk en medeoverheden interbestuurlijke afspraken op landelijk niveau maken. Die afspraken geven richting en zorgen ervoor dat sturing op bredere schaal tot stand komt. Uiteindelijk moet de 'governance' van de woningbouw leiden tot een helder overzicht van verantwoordelijkheden en een overzicht van de (al of niet nieuwe) instrumenten die rijk, provincie en gemeenten bij de overheidssturing kunnen gebruiken. In het bestuurlijk overleg tussen overheden is reeds afgesproken om de plancapaciteit en realisatie van woningbouw te monitoren om te kunnen sturen op de voortgang.

Neem Actieagenda Wonen als startpunt

Voor de woningbouwopgave is een goed samenspel tussen overheid en markt nodig. In de [Actieagenda Wonen](#) heeft een unieke coalitie een jaar geleden aangegeven wat er nodig is. Gemeenten hebben sindsdien gezorgd voor voldoende woningbouwlocaties en het rijk heeft nu een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Een aantal andere punten moeten nog worden gerealiseerd.

Financieringsprobleem voor woningbouw

Doordat de verhuurderheffing wordt afgeschaft, kunnen de woningcorporaties de komende jaren vooruit. Het probleem van onrendabele publieke investeringen wordt in het regeerakkoord niet opgelost. Integendeel, de – op zich welkome – eis om twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar te houden legt een verdere druk op de financiële haalbaarheid.

In de actieagenda wonen wordt gepleit voor uitbreiding van het instrument woningbouwimpuls met € 2 miljard per jaar. Het gaat hierbij om het afdekking van de publieke onrendabele top van gebiedsontwikkelingen. Dit komt ongeveer overeen met het door Rebel, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, vorig jaar [becijferde tekort van € 21 miljard](#) (over 10 jaar). Rebel geeft ook aan dat hier in de komende kabinetsperiode zekerheid moet worden gegeven over de beschikbaarheid tot 2030, anders kan de opgave niet tijdig worden gerealiseerd.

Voor gemeenten is de 50% eigen bijdrage een knelpunt. Gemeenten zouden in tien jaar tijd zelf € 10 miljard moeten investeren. Niet alle gemeenten zijn in staat om deze bijdrage te leveren als gevolg van de financiële positie of omvang van de opgave.

In plaats daarvan is er in het Regeerakkoord € 1 miljard uit het gemeentefonds gehaald voor de Woningbouwimpuls de komende 10 jaar. Hoewel de inhoudelijke ambities goed zijn en we die ook delen, geven gemeenten geen garanties op de haalbaarheid van de doelstellingen.

Een besparing kan gevonden worden in industrialisatie van de bouw, waarmee tegelijkertijd tijdswinst behaald kan worden. Dit zou daarom door het rijk gestimuleerd en gefaciliteerd moeten worden.

Zekerheid nodig voor de lange termijn

Daarnaast ontbreekt voor de hele gemeentelijke begroting zekerheid op de langere termijn. Hoewel de komende jaren het gemeentefonds groeit, is er onzekerheid over de jaren na 2026. Dit terwijl we hier voor ruimtelijke ontwikkeling nu al rekening mee moeten houden. Financiële stabiliteit is essentieel voor de woningbouwopgave. Ook zekerheid over de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is belangrijk voor planvorming.

Uitvoeringskracht nodig voor gemeenten

Gemeenten hebben onder andere meer financiële ruimte nodig om de juiste mensen binnen te halen. Daar zit nu een knelpunt. Ondersteuning vanuit het rijk via Expertteam woningbouw en Flexpools helpen, maar zijn niet genoeg.

Flexibiliteit gevraagd bij woningbouwfondsen

Ook kleinere woningbouwprojecten moeten in aanmerking komen voor ondersteuning vanuit de Woningbouwimpuls. We roepen op tot minder drempels en criteria voor de fondsenaanvraag en het versterken van bestaande initiatieven, zoals de Woondeals. Het accent zou moeten liggen op toetsing achteraf en niet op strenge selectie vooraf. Wij zouden af willen van de minimeis van 200 woningen. We vragen meer flexibiliteit bij de aanvragen voor omvorming winkels en bedrijventerreinen.

Afspraken met corporaties en marktpartijen

Gemeenten zijn, in lijn met hun wettelijke bevoegdheden, de aangewezen bestuurslaag om direct te sturen op woningbouw. Gemeenten kunnen locaties aanwijzen, vergunningen verstrekken, wederkerige afspraken maken met corporaties en overeenkomsten sluiten met ontwikkelaars. Gemeenten houden daarbij rekening met verduurzaming en bijzondere doelgroepen. Gemeenten werken hieraan samen in de regio. Het in regionaal verband oppakken van de woningbouwopgave zorgt voor meer integraliteit.

Gemeenten missen nog het instrumentarium om op een goede manier te sturen op marktpartijen. Wij zien voorbeelden van gebiedsontwikkelingen waar te weinig rekening gehouden wordt met de vraag naar zowel sociale huurwoningen als goedkope koopwoningen. Marktpartijen geven aan -ook door marktomstandigheden gedwongen- dat de gebiedsontwikkeling soms of vaak niet goed is 'rond te rekenen' met de eis rondom de betaalbare woningvoorraad. Wij willen dat overheden, marktpartijen en corporaties gezamenlijk moeten kunnen borgen dat er binnen woningbouwprojecten, die nu en in de komende jaren gestart worden, een evenwichtig woningbouwprogramma op regionale schaal tot stand komt.

Een thuis voor iedereen

Aandachtsgroepen hebben minder kansen dan anderen op de woningmarkt, waaronder dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, sociaal- en medisch urgenten, kwetsbare ouderen en statushouders. De interbestuurlijke werkgroep maakt momenteel een meerjarige Nationale Samenwerkingsagenda (NSA) die een langjarig stappenplan bevat voor voldoende en betaalbare huisvesting, verhoogde inzet vanuit het sociaal domein. Regie vanuit gemeenten en het rijk is nu nodig om de balans tussen vraag en aanbod, via een nieuwe regionale verdeelsystematiek van woonplekken, te beheersen.