



De heer H.H. de Jonge
Minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum
28 februari 2022
Kenmerk
TISB/U202200175
Telefoon
070-373 83 93
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Regie op de woningmarkt

Geachte heer De Jonge,

Op 23 februari hadden wij een eerste Bestuurlijk gesprek met u over de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw. Dat was een buitengewoon prettig gesprek. We waarderen uw ambitie om de woningbouw te gaan versnellen. Na vele jaren waarin er om diverse redenen te weinig is gebouwd, is het goed om nu samen aan de slag te gaan om de woningbouw beter te laten aansluiten bij de behoeften van burgers en de productie op te voeren. Binnen de gemeenten wordt woningbouw als een van de belangrijkste uitdagingen gezien. Er is inmiddels vrijwel niemand meer die niet iemand kent die op zoek is naar een woning. Burgers spreken de gemeente hierop aan.

Daarom is uw ambitie ook onze ambitie. We willen de komende tijd graag met u in gezamenlijkheid met dit programma aan de slag. Dat betekent ook samen de plannen maken, met elkaar in overleg gaan over de vraag wat er geregeld moet worden, goed naar elkaar luisteren en van elkaars kennis en kunde gebruik maken. We zijn immers één overheid en wij kunnen met onze inbreng vanuit het lokale perspectief meehelpen om een plan te ontwikkelen dat in de praktijk ook echt gaat werken.

Hieraan vooraf willen we u een aantal aandachtspunten meegeven. Die gaan specifiek in op de regie vraag. Een onderwerp dat we ook met elkaar bespraken en voor u een van de belangrijkste thema's is. Dat onderschrijven wij, al is het wel zo dat overheden geen woningen bouwen. Dat geldt ook voor de gemeente. Waar het dus op aan komt is om met elkaar de condities en randvoorwaarden zo te regelen dat er door marktpartijen en corporaties gebouwd gaat worden. U heeft in het (concept) programma woningbouw een eerste out-line gegeven van uw plannen. Voor een groot deel kunnen wij ons vinden in deze aanpak.

U wilt onderlinge prestatieafspraken maken met de medeoverheden (en de corporatie sector), zodat iedereen zijn faire-share levert en gecommitteerd is aan de opgave. U wilt afspraken maken over het aantal te bouwen woningen, het tempo, betaalbaarheid en de gewenste kwaliteit. Ook worden bestuurlijke arrangementen en middelen toegevoegd om de gemaakte afspraken kracht bij te zetten. In ons gesprek kwam uw model ons nogal top-down over. Vandaar dat wij er aan hechten onze ideeën hierover met u te delen.

- Wij kiezen voor een model dat de regio's als uitgangspunt neemt. Als het nationale doel helder is, is het zaak de regio's te verzoeken om met een aanbod te komen. Daar is het aantal te bouwen woningen al in beeld, waarbij in het aanbod voldoende betaalbare woningen en voldoende woningen voor doelgroepen moeten worden meegenomen. Daar waar regionale samenwerking op dit terrein nog niet van de grond is gekomen, kunnen de provincies zorgdragen dat er in die betreffende gebieden de mogelijkheden worden geïnventariseerd.
- De plannen uit de regio tellen op, via de provincie, tot een nationaal plan. Dat is het moment om afspraken vast te leggen. De belangrijkste 'check' bij het maken van afspraken is dat moet kunnen worden aangegeven dat er sprake is van voldoende woningen in zijn algemeenheid, voldoende betaalbare woningen (met de juiste spreiding over de regio) en voldoende woningen voor doelgroepen. Het rijk legt aan de voorkant vast welke opgaves er qua betaalbaarheid liggen en hanteert heldere definities voor sociale woningbouw enerzijds (primaat corporaties; instandhoudingstermijn) en betaalbaar anderzijds (middenhuur en betaalbare koop; heldere definitie instandhoudingstermijn).
- Als de ambities vanuit de regio's niet optellen tot het nationale doel of als er bij het aanbod een aantal voorwaarden is geformuleerd, is dat het moment om met regio's en gemeenten in gesprek te gaan om de (nationale en regionale) doelen te halen. Dat gebeurt in een bestuurlijk gesprek dat in de goed georganiseerde woonregio's met het rijk plaatsvindt en in de andere gebieden met de provincie. Het is goed om voor deze gesprekken een aantal spelregels vast te leggen, zodat het ook werkelijk een gesprek wordt met als oogmerk het halen van de doelen en de kansen en belemmeringen daarbij. Daarmee willen we ook borgen dat de afspraken een wederkerig element in zich dragen en werkelijk gaan over wat nodig is voor het realiseren van de plannen.
- Zelfs als dit alles goed is georganiseerd is het niet op voorhand mogelijk garanties te geven. De realisatie van woningbouwprogramma's en -projecten is veelal een subtiel spel tussen lokale overheid en marktpartijen. Ook als alle spelers van goede wil zijn, zorgen bijvoorbeeld onrendabele toppen, beleid dat woningbouw belemmert (geluidsregels of stikstofruimte, contourenbeleid van de provincie), de samenhang met infrastructuur, de beschikbare ruimte, de grondposities van partijen etc., dat plannen niet tot realisatie komen in het gewenste tempo of volgens de afgesproken condities. Deze onderwerpen moeten in het bestuurlijk gesprek met rijk en provincie aan de orde, waarbij gekeken moet worden wie wat kan doen om de belemmeringen weg te nemen. Het gesprek moet kortom gaan over alle facetten van de woningmarkt, inclusief fiscale instrumenten en mogelijk juist instrumenten die overheden missen om het doel te bereiken.

Een dergelijk model - dat grote overeenkomsten heeft met de aanpak van de regionale energie strategieën - is volgens ons werkbaar, doet recht aan ieders verantwoordelijkheden en sluit aan bij de praktijk van gebiedsontwikkelingen die nu gangbaar is. Wij zien momenteel goede voorbeelden bij de verstedelijkingstrategieën, waar verschillende ruimtelijke opgaven bij elkaar worden gebracht. Als we de ambitie bij de woningbouw willen verhogen, moeten we processen en werkwijzen die goed functioneren, niet verstoren.

Regie vraagt niet alleen om afspraken tussen overheden, maar regie is ook sturen op corporaties en marktpartijen. En voor het hele regievraagstuk en de te stellen doelen geldt dat Nederland verschillende woningmarkten kent met verschillende uitdagingen. Daar moet rekening mee worden gehouden. In het gesprek met u hebben we ook gewezen op de gebieden waar de druk momenteel minder groot is maar wel een noodzaak is tot herstructurering van bestaande woningen én mogelijkheden liggen om voor de eigen 'aanwas' van de gemeente bij te bouwen.

We zullen deze elementen ook inbrengen in het gesprek dat gepland is over dit onderwerp en dat onderdeel is van 'het plan van aanpak regie op woningbouw' dat we in het bestuurlijk overleg van 24 februari hebben vastgesteld. Op dat moment hebben we ook wat diepgaander met onze leden kunnen spreken over uw plannen. Wij zullen daar ook aandacht vragen voor de bredere relatie met de ruimtelijke ordening, ook een thema waar u verantwoordelijk voor bent.

U hebt meermaals aangegeven van tempo te houden. Dat geldt ook voor ons. De problemen op de woningmarkt rechtvaardigen een voortvarende aanpak. We zien daarom uit naar een goede samenwerking, waarbij we op voorhand enig begrip vragen voor het feit dat wij voorstellen en plannen met onze leden willen bespreken en dat dit altijd enige tijd kost. Tijd die gemeenten ook nodig hebben om het Haagse beleid te vertalen en werkbaar te maken in het hele land. Zodat we over enige jaren ook daadwerkelijk zien dat de plannen hebben geleid tot versnelling van de woningbouw.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur