

**Datum**

8 april 2022

Onderwerp

VNG inbreng debat woningbouwopgave 12 april

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken,

U heeft op 12 april uw debat woningbouwopgave. De VNG heeft enkele aandachtspunten en willen uw verzoeken deze punten mee te nemen bij uw voorbereiding.

Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw

De VNG is op hoofdlijnen positief over de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het Programma woningbouw. Het is goed dat de problematiek op de woningmarkt nu wordt aangepakt. Wij kunnen ons vinden in de ambities met betrekking tot de woningbouw en het accent op betaalbare woningbouw.

Uitvoeringskracht bij gemeenten

Met dit programma en de andere actielijnen van de Nationale Woon- en Bouwagenda komt er een hoop af op de gemeenten. Het is zaak om nu als één overheid de uitdagingen aan te gaan en als één overheid een plan te trekken. Gemeenten moeten de rijksdoelstellingen gaan waarmaken. Het kan niet zo zijn dat het rijk doordrukt zonder bestuurlijk commitment van de medeoverheden. Alleen als er breed draagvlak is voor de diverse programma's kunnen we gezamenlijk ook echt meters maken.

- Het rijk moet willen investeren in het draagvlak en de één overheidsgedachte invullen.

Het is goed dat er in het programma woningbouw aandacht is voor de capaciteit en uitvoeringskracht bij gemeenten. Steeds vaker is de ambtelijke capaciteit en financiële slagkracht bij gemeenten een knelpunt bij bijvoorbeeld de woningbouwopgave. Daar komt nog bij dat het financiële perspectief vanaf 2026 voor gemeenten uitermate ongewis is. Dat maakt het extra lastig om investeringen in te plannen. De minister refereert weliswaar aan diverse lopende ondersteuningstrajecten, maar wij vinden dat er onvoldoende aandacht is voor de vraag hoe de gemeenten alle ambities moeten kunnen waarmaken. Er is geen duidelijk plan hoe deze gigantische opgave moeten worden uitgevoerd.

- Wij vragen u om hiervoor aandacht te vragen bij de minister.

De aantallen woningen

De VNG kan zich vinden in de drie hoofddoelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Wij steunen het streven naar verhoging van de bouwproductie en het bevorderen van transformatie.

Met de aandacht voor de regievoering vanuit de overheid is het goed om te realiseren dat het rijk geen woningen bouwt. De gemeente doet dat evenmin. Wij moeten dus de condities en randvoorwaarden zo regelen dat corporaties en marktpartijen weten wat hen te doen staat.

Voor wat betreft de aantallen begrijpen wij niet dat het aantal corporatiewoningen (sociale huur) is vastgelegd op 250.000 tot en met 2030. Dat is minder dan het gewenste minimum van 30% sociale huur van de benodigde 900.000 woningen dat in de NWBA wordt genoemd.

De 30% sociale huur als richtpunt voor de gehele woningvoorraad verhoudt zich niet tot de inzet van het kabinet om bij nieuwbouw tweederde betaalbaar te realiseren. Als bij die tweederde betaalbaarheid (goedkope huur, middenhuur, goedkope koop) uitgegaan wordt van een 1/3^e, 1/3^e, 1/3^e verdeling, wordt het aandeel van 30% sociale huur niet gehaald.

- Wij vinden dat er 300.000 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd en vragen u dit aspect mee te nemen.

De VNG is daarom ook voorstander van een percentage sociale huurwoningen per nieuwbouwproject van 30%. Dat zou in principe de norm moeten zijn. Daarnaast willen we dat er bij de middenhuur een onderscheid gemaakt wordt tussen middenhuur tot € 850 en middenhuur tot € 1000. Voorkomen moet worden dat middenhuur alleen gaat bestaan uit (kleine) woningen met een huurprijs van € 999. Voor wat betreft de goedkope koop moet ook maatwerk worden geleverd. In ontspannen woningmarkten is een koopwoning tot aan de NHG-grens van € 355.00 echt te duur.

- Er moet duidelijker gestuurd worden op een goede verhouding tussen woningkwaliteit en woonlasten.

30% sociaal als norm

Wij begrijpen het streven om te komen naar aandeel van 30% sociale huur over de gehele woningvoorraad in elke gemeente. Zeker in de verstedelijkte regio's. Voor die regio's werkt alleen een heldere norm om te komen tot een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen. Echter, we moeten geen grote hoeveelheden sociale huurwoningen toevoegen als in een regio de bevolkingssamenstelling, de woningvoorraad en de prijzen daar geen aanleiding voor geven. Indien in regio's de druk op de woningmarkt en behoefte aan betaalbare woningen aantoonbaar lager ligt, kan eventueel beargumenteerd worden afgeweken.

- In het programma betaalbaarheid zal dit uitgangspunt verder uitgewerkt moeten worden.

Huisvestingswet

Bij het huisvesten van mensen dient ook nog eens kritisch gekeken te worden naar de werking van de Huisvestingswet. Nu is het zo dat een gemeente alleen kan sturen op woonruimteverdeling via een huisvestingsverordening als er sprake is van schaarste of een bedreiging van de leefbaarheid.

- Wij stellen voor om de wet zo vorm te geven dat schaarste als uitgangspunt wordt genomen en dat in principe elke gemeente een verordening moet kunnen vaststellen. Daarmee kan de sturing op de woonruimteverdeling en het huisvesting van urgenten, aandachtsgroepen of het voorrang geven aan de 'eigen aanwas' transparant worden vormgegeven. Als er geen schaarste is, kan een verordening achterwege blijven en hoeft er ook niet gestuurd te worden op de toe te voegen woningvoorraad.

Kwaliteit versus kwantiteit

Het kabinet kiest er voor om vooral op kwantiteit (100.000 woningen per jaar) te sturen en daar dus de regie te voeren. De kans is groot dat vanwege de focus op kwantiteit er veel kleine woningen gebouwd worden aan de bovenkant van het betaalbare segment. Dat is niet de kwaliteit die nu gewenst is. Er moet dus geborgd worden dat in alle woonsegmenten een minimale basiskwaliteit gegarandeerd kan worden.

Bouwen in kleinere kernen

We missen in de plannen van het kabinet een voornemen om het makkelijker mogelijk te maken om in kleinere kernen of gemeenten een aantal woningen bij te bouwen aan de rand van het dorp of de kern, zonder dat daarvoor uitputtend alle RO procedures voor doorlopen hoeven te worden.

Financiering van de woningbouw

Wij onderschrijven het ambitieuze tijdpad van de minister om nog dit kalenderjaar in beeld te hebben welke woningbouwplannen er op stapel staan en daarover afspraken te maken met medeoverheden. Wij vinden wel dat een 'check' op de financiële haalbaarheid deel uit moet maken van die afspraken over woningbouw.

Immers, woningbouw gaat gepaard met grote investeringen in infrastructuur, natuur en recreatie, waterbeheer, energieopwekking, aankoop van gronden, bodemsanering en inrichting van openbare ruimte. En diverse studies van het ministerie van BZK en anderen geven aan dat het overgrote deel van de woningbouwprojecten kampt met een forse publieke onrendabele top.

Het is daarom goed om van meet af aan de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden in beeld te brengen en te zien waar er mogelijk gaten vallen.

Wij vragen u daarom om bij de minister te bepleiten dat er een omvattend overzicht van de diverse woningbouwprogramma's komt en dat helder in beeld wordt gebracht waar de financiële schoen wringt en er extra rijksmiddelen geboden zijn.

De cofinanciering van 50% die het kabinet vraagt bij investeringen vanuit de woningbouwimpuls en het volkshuisvestingsfonds vinden wij niet reëel. Dat kunnen gemeenten eenvoudigweg niet opbrengen. Deze eis van 50% is al helemaal niet reëel nu er voor de dekking van deze geldstromen al een uitname uit het gemeentefonds heeft plaatsgevonden van 1,6 mld.

- Wij stellen voor om uit te gaan van een maximum van 25% cofinanciering.

Flexwoningen

Wij zijn ongelukkig met een streefcijfer voor flexwoningen. De VNG vindt een streefcijfer voor tijdelijke woningen niet gewenst. Dit zou geen doel op zich moeten zijn. Tijdelijke woningbouw is een goede oplossing wanneer er sprake is van een tijdelijke of acute vraag (bijvoorbeeld bij de huidige vraag aan woningen voor vluchtelingen uit Oekraïne) of wanneer een locatie pas op termijn een definitieve invulling krijgt. In andere gevallen heeft permanente bouw onze voorkeur. Dat de realisatie van flexwoningen ook veel sneller kan is een fictie. Snellere realisatie van volwaardige permanente woningen is meer gebaat bij industrialisatie en standaardisatie van de bouw in combinatie met het efficiënt en waar mogelijk sneller doorlopen van procedures. Gemeenten doen daar -samen met corporaties- al ervaring mee op.

In de doelstelling voor transformatie kunnen wij ons op zich vinden, maar of dat 15.000 woningen gaat opleveren is maar zeer de vraag. Het hangt er ook vanaf of gemeenten een bijdrage kunnen ontvangen uit bijvoorbeeld het volkshuisvestingsfonds om die transformatie vorm te geven. Er is in het Programma Woningbouw te weinig aandacht voor die regio's waar de woningmarkt redelijk ontspannen is en de woningmarkt juist eerder geherstructureerd moet worden dan dat er nu zo veel woningen moeten worden toegevoegd.

Integraliteit van de opgave

De minister heeft het plan om nog dit jaar afspraken te maken met medeoverheden over de woningbouw. Daarmee ligt meteen de taak op tafel om er op toe te zien dat er samenhang komt tussen de plannen voor (onder andere) woningbouw, mobiliteit, natuur, stikstof/landbouw, leefbaarheid, transformatie en herstructurering. Dit vraagt om coördinatie van de verschillende afzonderlijke ministeries die aan ruimtelijke opgaven werken. We willen niet alleen dat woningen gebouwd worden, maar dat prettige en toekomstbestendige wijken gecreëerd worden. Daarbij moet geld vrijgemaakt worden voor de aanleg en het beheer van groen. Ook bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde voor woningbouw. 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.

Regie en sturing

De minister wil bestuurlijke akkoorden afsluiten met de provincies. Wij snappen dat de minister de provincies ook medeverantwoordelijk wil maken voor het halen van de doelstellingen. Het kan de gemeenten echt helpen als de minister er zorg voor draagt dat de provincies mede verantwoordelijk worden voor het resultaat: voldoende betaalbare woningen. Waar we echter voor willen waarschuwen is dat door de provincie sturende of coördinerende taken te geven, er teveel bestuurlijke drukte gaat ontstaan. Wij zien niet in dat de provincie bijvoorbeeld een sturende rol moet krijgen op de brede taak van de woningcorporaties. Dat kan de minister beter zelf blijven doen.

Wat ook niet helder is, is hoe de sturing via het maken van afspraken maken met provincies zich verhoudt tot de inzet van de minister op de regio's. Immers er zijn al diverse woningdealregio's gesloten en de minister wil dat doorzetten. Wij zien het proces zo dat 'van onderop' woningbouwplannen kunnen worden geïnventariseerd. Dit telt op tot een nationaal plan. Daarover worden dan afspraken gemaakt per provincie.

Instrumenten voor sturing

De minister wil in kaart brengen of er aanvullende wet- en regelgeving nodig is.

De VNG verwacht dat aanvullend instrumentarium inderdaad noodzakelijk is. Immers, corporaties en private eigenaren en ontwikkelaars zullen de woningproductie moeten realiseren. De minister dient helder te borgen dat niet alleen gemeenten, maar ook corporaties en marktpartijen zich gehouden weten aan het nationaal kader: geen vrijblijvendheid en geen free riders. In de NWBA en het programma woningbouw wordt niet helder gemaakt hoe we alle actoren bij de les gaan houden. Met name de gewenste betaalbaarheid is nu nog onvoldoende afdwingbaar.

- Wij stellen de volgende mogelijkheden voor om het wettelijk instrumentarium aan te scherpen:
 - Gebruik het omgevingsplan en de afgifte van vergunningen voor woningbouw om eisen aan de betaalbaarheid vast te leggen. Nu al kan de gemeente in een bestemmingsplan vastleggen dat een bepaald percentage sociale huur, middenhuur of sociale koop moet worden gerealiseerd. Sluit aan bij die systematiek en zorg ervoor dat er mogelijkheden

zijn om een financiële bijdrage te vragen daar waar te weinig betaalbaar wordt gebouwd. Provincies controleren per woningbouwplan of de doelstelling van tweederde betaalbaarheid in acht wordt genomen. Het rijk zal op zijn beurt moeten controleren of de norm van tweederde betaalbaarheid bij het maken van plannen met de provincies gehaald wordt.

- Definieer ten behoeve van de nieuwbouwoopgave (en de bestaande voorraad) sociale en goedkope huur en leg dit vast in een wettelijk kader en stuur / monitor hier op. Bij nieuwbouw van sociale huur (norm 30 procent) gaat het om woningen in eigendom /beheer van toegelaten instellingen.
- Goedkope huur is van particuliere eigenaren. Indien deze woningen aanvullend op de 30 procentnorm worden benut voor het huisvesten van lagere inkomens en aandachtsgroepen: stuur ook hier op de verhouding prijs en kwaliteit, woonruimteverdeling en instandhouding (minimaal 50 jaar) vergelijkbaar aan woningen van een toegelaten instelling. Alleen dan is er een langdurige garantie dat deze woningen beschikbaar zijn en blijven voor lagere inkomens en aandachtsgroepen.
- Ondersteun actief gemeentelijk grondbeleid door het rijk. Deelname van het rijk in het innemen van grondposities voor woningbouwprojecten zou veel gemeenten helpen.
- Kijk nog eens goed naar het instrument onteigening. Het kan eenvoudiger, korter en goedkoper. Er moet gestuurd kunnen worden op tempo van de uitvoering van woningbouwplannen.
- Door verandering van de onteigeningsprocedure in de Omgevingswet verdwijnt de centrale expertise die nu bij Rijkswaterstaat is ondergebracht. Wij vragen uw aandacht voor het vormen van een expertisecentrum onteigening om kennis te behouden en bundelen.
- Verbeter de mogelijkheden voor kostenverhaal door gemeenten. Kijk nog eens kritisch naar het instrumentarium.
- Het instrumentarium van de Leegstandwet is onvoldoende voor een stevige aanpak van leegstaand vastgoed. De VNG heeft al een aantal suggesties voor verbetering gedaan. Het is zaak dat BZK hierover in gesprek gaat met de VNG.