

9. Overzicht rijksbeleid op het gebied van wonen

Bijlage bij ledenbrief Nazending ALV 29 juni 2022: “Uitnodiging ALV 29 juni 2022”

Aanleiding

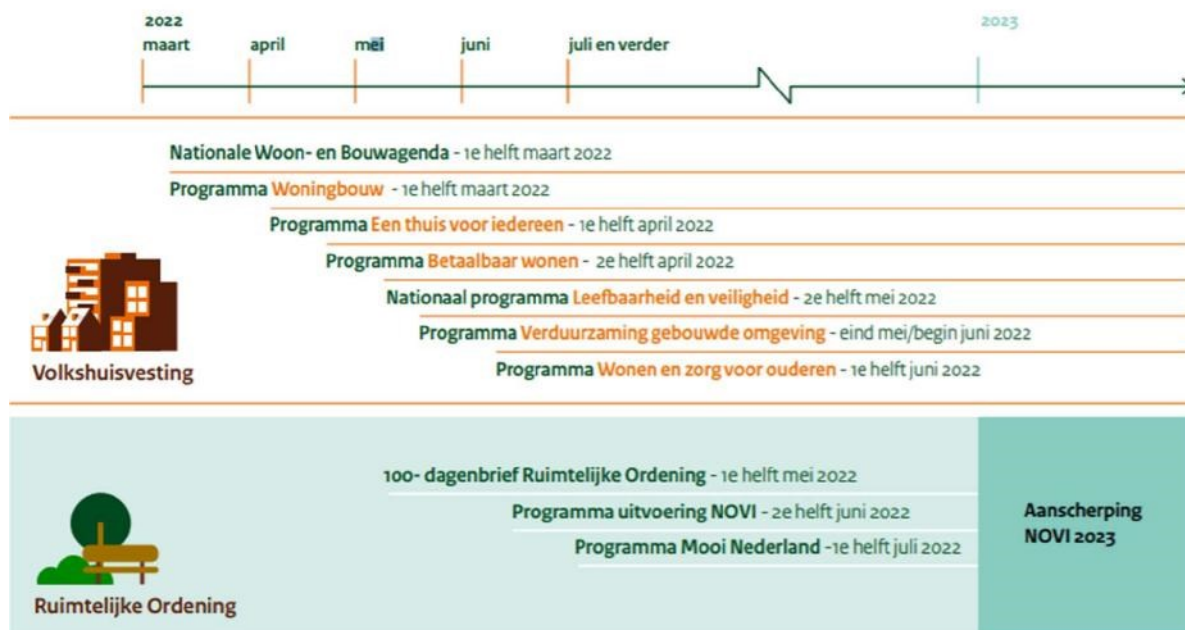
De situatie op de woningmarkt is een van de speerpunten in “Krachtig groen herstel van Nederland”, de inzet van de decentrale overheden voor het nieuwe kabinet uit maart 2021. Inmiddels is er een nieuw kabinet en in februari 2022 heeft de minister bekend gemaakt aan welke beleidsstukken hij werkt om de woningmarkt en het woonbeleid op orde te brengen. In deze notitie gaan wij in op deze producten, op de betrokkenheid en reactie van de VNG en op enkele andere activiteiten op het terrein van wonen waar de VNG aan werkt.

Rijksbeleid op hoofdlijnen

De minister gaf in zijn [brief](#) aan de Tweede Kamer van 14 februari 2022 aan dat er voor de zomervakantie een Nationale woon- en bouwagenda plus 6 programma's op het gebied van wonen komen. De 6 programma's zijn:

- Woningbouw
- Betaalbaar wonen
- Een thuis voor iedereen
- Leefbaarheid en Veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en zorg voor ouderen

Figuur 8: Planning programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



In de nationale bouw- en woonagenda kondigt de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aan dat volkshuisvesting terug is van weggeweest als kerntaak van de overheid. Als problemen wordt aangemerkt onvoldoende beschikbaarheid van passende woningen, de problemen voor grote groepen met de betaalbaarheid van wonen én het te kortschieten van de kwaliteit van woningen, gerelateerd aan de levensfase van mensen, de mate van duurzaamheid van de woningen en de problemen in de wijken waar de woningen staan.

Voor al deze problemen worden in specifieke programma's oplossingen aangedragen. Het bouwen van meer woningen wordt daarbij logischerwijs als één van de oplossingen gezien. Tot en met 2030 wordt voorzien dat 900.000 extra woningen nodig zijn. In de plannen wordt 2/3 deel daarvan betaalbaar zijn, dat wil zeggen woningen met een huur tot 1000 euro per maand of een koopprijs tot 355.000 euro (NHG-grens). Eén van de manieren om dit te bereiken is versterking van de regie op de volkshuisvesting. Naast regie vanuit het Rijk, krijgen ook provincies een duidelijkere rol dan tot nu toe op dit beleidsterrein.

De Programma's

Programma woningbouw

Doel van het programma is het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Van corporaties wordt verwacht dat zij de helft van de 'betaalbare' woningen bouwen. Meer regie, versnellen van het proces van initiatief tot realisatie, stimuleren van snellere bouw (waaronder flex- en transformatiewoningen) én het bouwen op grootschalige locaties, moeten zorgen dat deze doelstelling gehaald wordt.

Programma een thuis voor iedereen

Doel van dit programma is het zorgdragen dat voor mensen uit specifieke doelgroepen als mensen met een sociale of medische urgentie, zij die uitstromen uit intramurale situatie, dak- en thuislozen en statushouders, voldoende betaalbare woningen zijn. Daarbij wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling over de gemeenten en waar nodig de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding. Om de evenwichtige verdeling te realiseren, wordt gestreefd dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de voorraad heeft. In specifieke situaties kan daarvan worden afgeweken.

Voor gemeenten wordt bovendien voorgesteld een verplichte woonzorgvisie op te stellen.

Programma betaalbaar wonen

Doel van dit programma is te zorgen dat de woonlasten voor meer mensen in redelijke verhouding tot het inkomen komt te staan én dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen. Daarvoor wordt onder andere ingezet op een betere bescherming van huurders en kopers. Ook wordt gewerkt aan specifieke huurverlagingen voor bewoners met een laag inkomen en huurbevrozing voor andere groepen. Voor huishoudens met een hoger inkomen wordt daarentegen een gerichte huurverhoging tot een marktconforme prijs voorgesteld.

In het programma wordt melding gemaakt van aanpassing van de huurtoeslag.

Een gerichtere toewijzing van woningen (huur en koop) aan specifieke groepen moet bijdragen aan een meer passende beschikbaarheid bij de mogelijkheden van mensen. Een scala aan maatregelen als de wet goed verhuurderschap, vereenvoudiging van het woningwaarderingssysteem en het beperken van tijdelijke huurcontracten, moeten de doelen dichterbij brengen.

Programma Verduurzaming gebouwde omgeving

Doel van dit programma is het versneld de CO2 uitstoot en het gasgebruik in de gebouwde omgeving verminderen. Het kwantitatieve doel is daarbij om minimaal 55% reductie in 2030 te realiseren. Isolatie van de woningen en gebouwen met de slechtste energie-labels is daarvoor noodzakelijk. Uitvoering van de door de gemeenten opgestelde transitievisies warmte is een belangrijk en belangrijk instrument. Die aanpak kenmerkt zich door een wijkgerichte aanpak. In aanvulling daarop worden voor individuele koop- en huurwoningen, instrumenten ontwikkeld om te komen tot alternatieven voor de klassieke CV-installatie (hybride warmtepomp) en arrangementen om zonder veel rompslomp woningen te isoleren.

De Programma's Leefbaarheid en Veiligheid en Wonen en zorg voor ouderen zijn nog niet gepubliceerd.

Reactie VNG

Het regeerakkoord lezende zijn er veel punten opgenomen die wij eerder in onze lobby naar voren hebben gebracht. Enkele hoofdpunten zijn het opvoeren van de woningbouwproductie en minder markt en meer overheidsregie; meer betaalbare woningbouw; een ambitieuze aanpak voor de verduurzaming; de afschaffing van de verhuurderheffing op de corporaties; een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over gemeenten en specifieke maatregelen voor het bouwen en toewijzen van woningen voor aandachtsgroepen; regulering van huurprijzen en prijsstijgingen in de middenhuur; regulering van woningtoewijzing ook voor goedkopere koopwoningen en invoering van de Wet goed verhuurderschap.

Zorgen over financiën en uitvoering

We maken ons grote zorgen over de tekortschietende financiële bijdragen vanuit het rijk. Zeker gelet op de uitname uit het gemeentefonds van 1,6 mld. ten behoeve van de woningbouw. Van gemeenten (en regio's) wordt in de komende jaren heel veel inzet gevraagd. Daarbij gaat het niet alleen om beleidsontwikkeling, zoals een woonvisie, woonzorgvisie, prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties, huisvestingsverordening, nieuwe bestemmingsplannen, anterieure overeenkomsten, grondbeleid, etc. Vooral in de uitvoering wordt veel gevraagd, denk aan projectleiding, vergunningverlening, toezicht, handhaving. Met het financiële perspectief dat gemeenten nu hebben komt een voortvarende uitwerking en uitvoering van de ambitieuze plannen door gemeenten niet goed van de grond. Dat geldt nu al, en speelt in versterkte mate voor de periode vanaf 2026.

Onze reactie op de Programma's

De VNG waardeert de ambitie in de Nationale woon- en bouwagenda en het Programma woningbouw om de woningbouw te versnellen. Voor ons is de regievraag een belangrijke kwestie: wordt de sturing niet te veel top-down en krijgt de provincie niet een te zware rol? Naar onze mening zijn de samenwerkende gemeenten in de regio's als eerste aan zet. Daar worden de plannen voor woningbouw en herstructurering ontwikkeld. Daarnaast hebben we aandacht gevraagd voor de uitvoeringskracht bij gemeenten, voor woningkwaliteit (naast de kwantiteit), voor te hoge eisen aan cofinanciering door de gemeente bij de verlening van rijkssubsidies en voor de noodzaak van verbetering van het wettelijk instrumentarium.

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is in overleg met de VNG tot stand gekomen. We onderschrijven de doelstelling dat elke gemeente bijdraagt aan de huisvesting van aandachtsgroepen. We onderschrijven de doelstelling om ernaar te streven dat elke gemeente beschikt over 30% sociale huurwoningen. Dat dient de hoofdlijn te zijn, tenzij dit echt onlogisch of onhaalbaar is. Uit het programma betaalbaar wonen blijkt dat de eerder voorgenomen 30% sociale huur als doelstelling niet gehaald dreigt te worden. Het streven is dat woningcorporaties weliswaar 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen, maar doordat er ook woningen worden gesloopt, geliberaliseerd en verkocht komen er per saldo veel minder sociale huurwoningen bij dan nodig is om dit doel te halen. Daarmee komt het programma 'Een thuis voor iedereen' op de helling te staan.

De VNG vindt het niet wenselijk dat er zo weinig sociale huurwoningen bijkomen en is hierover nog in gesprek met de minister. Wij hebben richting de minister aangegeven geen afspraken te willen maken als dit punt niet beter geregeld wordt. Het bestuur van de VNG zal zich eind juni hierover definitief uitspreken.

Wij kunnen ons vinden in het Programma Verduurzaming gebouwde omgeving. Het is een ambitieus programma waarbij het aankomt op de uitvoering. De VNG gaat goed in de gaten houden of de plannen uitvoerbaar zijn.

Overige actuele ontwikkelingen

Raadgevers

Vanwege de raadsverkiezingen in maart 2022 heeft de VNG nieuwe Raadgevers op de website geplaatst. Deze zijn bedoeld als introductie voor raadsleden op allerlei beleidsterreinen. Over wonen gaan de volgende [raadgevers](#):

- Woningwet
- Huisvestingswet
- Gemeenten, corporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Aandachtsgroepen
- Leegstand.

Huisvestingsverordening

De VNG heeft begin dit jaar de model huisvestingsverordening uitgebreid met een hoofdstuk over [opkoopbescherming](#). Later dit jaar wordt de model huisvestingsverordening aangevuld met de mogelijkheden die de Wet goed verhuurderschap gaat bieden en wijzigingen als gevolg van de hierboven beschreven programma's, waaronder toewijzing van goedkopere koopwoningen en voorrang voor specifieke aandachtsgroepen.

Handreiking leegstand

Over leegstand komt op korte termijn een nieuwe handreiking van de VNG. Eerder is de model leegstandverordening aangepast en een handreiking geschreven over de aanpak van leegstaande winkels en kantoren. De nieuwe handreiking gaat over leegstand van woningen en agrarisch vastgoed.

Programma stedelijke transformatie

De VNG is een van de partners in het [Programma stedelijke transformatie](#) dat in 2017 van start is gegaan. Dit programma heeft drie doelstellingen: concrete projecten versneld tot uitvoering brengen; gemeenschappelijke problemen doorgronden en oplossen; en opgedane kennis verankeren in onderwijs en opleidingen.

Asiel en Oekraïense vluchtelingen

Ondanks de enorme inzet van gemeenten blijft de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne en ook die van asielzoekers een punt van zorg. Het aantal opvangplekken stagneert, terwijl het nog onbekend is of er de komende maanden (veel) meer vluchtelingen naar Nederland komen en hoelang opvang nodig blijft. Daarnaast lopen in meerdere gemeenten de contracten van huidige opvanglocaties af. Een vergelijkbare situatie zien we bij de opvang van asielzoekers. Wij maken ons zorgen over hoelang gemeenten en de vele vrijwilligers dit kunnen volhouden. Zeker nu het rijk een juridisch instrumentarium heeft om de opvang bij gemeenten af te dwingen.

Programma huisvesting arbeidsmigranten

De VNG is in 2022 gestart met een project Arbeidsmigranten. De VNG gaat gemeenten ondersteunen met een nieuw en divers [ondersteuningsprogramma](#).