

Datum

21 september 2022

Onderwerp

VNG inbreng debat wonen 29 september

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

U heeft op 29 september het commissiedebat wonen. Wij geven u graag het standpunt van de gemeenten daarvoor aan u mee.

De VNG is in zijn algemeenheid ingenomen met de plannen die het kabinet heeft gepresenteerd op het dossier wonen. Er gebeurt weer wat en dat is ook hard nodig. Nu komt het aan op de uitvoering van de plannen. Gemeenten zijn al volop bezig met bouwplannen en kunnen daarbij een steuntje in de rug gebruiken.

30% sociale huurwoningen onhaalbaar

Momenteel werken provincies aan een *reality check* voor de woningbouwplannen. We hebben bij de indicatieve biedingen in juni van dit jaar gezien dat in een aantal provincies de streefwaarde van tweederde betaalbare nieuwbouw niet gehaald wordt. Dit is problematisch omdat het netto aantal toe te voegen sociale huurwoningen nu al te weinig is om aan de vraag te voldoen. Het doel om in veel gemeenten toe te werken naar een voorraad die voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen is daarmee onhaalbaar. Daarmee komt de huisvesting voor gewone burgers en specifieke doelgroepen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning in de knel en ontstaat er een onbehaaglijke concurrentie om goedkope woningen.

Structurele financiering nodig

Wij zijn erg benieuwd naar de woningbouwplannen en of ze haalbaar en vooral ook betaalbaar zijn. Het beschikbare rijksbudget om publieke toppen af te dekken is vermoedelijk niet toereikend. De VNG blijft daarom pleiten voor structurele financiering voor de dekking van deels onrendabele publieke investeringen in leefbaarheid en bereikbaarheid.

Ruimtelijke puzzels sluiten niet aan op woondeals

Onduidelijk is hoe gekeken wordt naar de ruimtelijke inpassing en water en bodem als sturend principe daarbij. Pas hooguit aan het eind van 2022 zijn alle elementen voor de provincies in beeld om een ruimtelijke puzzel te gaan leggen waarin alle opgaven samenkomen. En ondertussen moeten regionale woondeals al gesloten worden. De VNG voorziet dat de verschillende tijdspaden tot problemen kunnen leiden.

Middenhuur regelen nog onduidelijk

De VNG mist nog een uitwerking van het voornemen van het kabinet om de middenhuur te reguleren. Huurprijsbescherming in de middenhuur is noodzakelijk zodat deze woningen weer betaalbaar worden.

Perk grondspeculatie in

Tot slot missen wij nog initiatieven vanuit het rijk om actief gemeentelijk grondbeleid te steunen. Het rijk kan meefinancieren bij gemeentelijke grondverwerving of garant gaan staan. Om grondspeculatie in te perken zouden aankooprijzen beperkt moeten worden tot de waarde gebaseerd op de huidige bestemming en niet op de toekomstwaarde. Immers, nu moet de gemeente bij gebruik van het voorkeursrecht uitgaan van de onteigeningswaarde en die is gebaseerd op de nieuwe bestemming. Ook een belasting op langdurige leegstand of langdurige braakligging kan behulpzaam zijn voor vlottere nieuwbouw van woningen.