



Position paper

Opmerkingen van de VNG op de begroting Wonen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken

U behandelt op 7 november 2022 de begroting wonen. Graag geeft de VNG u het gemeentelijk standpunt mee op het dossier bouwen en de verduurzaming.

We verzoeken uw Kamer aandacht te vragen voor de volgende vijf aspecten:

Verduurzaming

1. *Extra vaart maken met energiebesparing: grootschalige isolatieaanpak*
Zet samen met gemeenten in op het versnellen van isolatie bij woningen, panden van het mkb en maatschappelijke instellingen en verminder daarmee structurele energiearmoede.
2. *Maatwerkbevoegdheid op BENG en MPG blijft nodig*
Behoud de gemeentelijke maatwerkbevoegdheid op het bijna energieneutraal bouwen (BENG) en de milieuprestatie gebouwen (MPG) die de Omgevingswet gaat bieden.

Bouwen

3. *Bouwen en wonen*
Het komt aan op de uitvoering. Kijk niet naar aantallen alleen maar ook over het invullen van

de optimale condities. Zorg voor meer inzet om de woningbouw te versnellen. De departementen moeten hiervoor meer samenwerken, met elkaar én met andere overheden. Dit is een klus voor ons allen.

4. *Water en bodem sturend*
Maak de consequenties van 'Water en Bodem Sturend' en andere op de woningbouwplannen geldende natuur- en milieuregels concreet en vorm samen met gemeenten, provincies en waterschappen een uitvoeringsstrategie.
5. *Samen de opgave uitvoeren*
Zorg dat woningen op de korte als de lange termijn daar komen wat goed aansluit bij de behoefte. Versterk daartoe de informatiepositie van provincies en gemeenten ten behoeve de gebiedsplannen en stel capaciteit van kennisinstellingen beschikbaar.

Verduurzaming

1 Extra vaart maken met energiebesparing: grootschalige energieaanpak

We moeten meer en sneller isoleren de komende jaren. Huishoudens en het mkb maar ook maatschappelijke voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, buurthuizen en scholen hebben een steeds hogere energierekening. Meer huishoudens moeten zich in de schulden steken om hun energierekening te betalen, met alle gevolgen van dien zoals huisuitzettingen, meer kinderen in armoede en andere sociale problemen.

Het is het kabinet gelukt voor deze winter de pijn te verzachten met onder andere het energieplafond. Het betaalbaar houden van de energierekening van huishoudens kost deze winter € 23,5 tot € 40 miljard, afhankelijk van de uiteindelijke energieprijzen en temperaturen deze winter. Er is geen zicht op een structurele verlaging van de energieprijzen tot een hoogte die voor kort normaal waren en het risico is groot dat de energierekening ook de komende winters niet betaalbaar zal zijn voor velen.

Een prijsplafond zoals dit jaar is ingesteld is hard nodig geweest om de hoge energiekosten te kunnen dempen. Het is voor de rijksbegroting financieel gezien echter niet houdbaar om dat de komende jaren te herhalen. Wij roepen daarom op om zo snel mogelijk, samen met gemeenten, te komen tot een plan om het totale energieverbruik van onze inwoners, mkb en maatschappelijke instellingen zo snel mogelijk **structureel** te verlagen. Zo kunnen we bedrijfssluittingen voorkomen energiearmoede in de toekomst verminderen. Dit sluit aan op de [oproep](#) die TNO onlangs deed.

Dit plan bevat naar ons idee in ieder geval:

1. Een substantiële verhoging van de budgetten voor het Nationaal Isolatieprogramma. Stel deze op korte termijn beschikbaar
2. Verhoog de (bestaande) isolatiesubsidies voor het mkb en maatschappelijk vastgoed, die zijn tot nu toe ontoereikend gebleken
3. Bij een crisis hoort een crisisaanpak: faciliteer gemeenten en uitvoerders zodat ze de versnelling kunnen waarmaken.

2 Innovatie stimuleren door Maatwerkbevoegdheid op BENG en MPG te behouden

In het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit onder de Omgevingswet) is de mogelijkheid voor gemeenten opgenomen om in het omgevingsplan strengere normen (binnen een bandbreedte) op te nemen voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en MPG (Milieuprestatie

gebouwen). Het Bbl treedt samen met de Omgevingswet in werking, nu beoogd op 1 juli 2023. Daar is veel discussie aan vooraf gegaan met het argument dat het bouwvolume daar onder leidt.

De VNG heeft altijd aangegeven dat de gemeenten die gebruik maken van de bevoegdheid juist vooruitlopen op wat sowieso nodig is. Namelijk, aardgasvrij en duurzaam bouwen voor de toekomst. Dat blijkt ook uit de vele experimenten onder de Crisis- en herstelwet waarmee gemeenten beperkt en tijdelijk strengere normen kunnen toepassen met de normen voor BENG en MPG. Wij menen dat bewoners van deze huizen daar nu blij mee zijn.

Deze bevoegdheid in de Omgevingswet in het Bbl verdwijnt voordat deze überhaupt ooit in werking is getreden. Minister de Jonge kondigt aan de maatwerkregelbevoegdheid voor BENG/MPG te 'heroverwegen' (lees schrappen) en daarnaast de landelijke normen op termijn aan te scherpen.

Een maatwerkregelbevoegdheid schrappen is gemakkelijker tot stand gebracht dan een landelijke norm aanscherpen. Voor het laatste is namelijk onderzoek nodig, afstemming met brancheorganisaties enzovoort. Illustratief is de BENG-norm, die heeft een behoorlijke tijd op zich laten wachten. Nog los van de discussie over hoe scherp die normen dan zou moeten zijn. Want de bouw- en installatiesector is zeer behoudend en uit zichzelf niet geneigd tot het massaal omarmen van duurzame innovatieve technieken en bouwmaterialen waar ze niet mee bekend zijn.

Het gevaar is dat als de Omgevingswet in werking treedt, zonder de maatwerkregelbevoegdheid voor BENG en MPG, gemeenten geen enkele mogelijkheid hebben om een schepje extra op verduurzaming te laten realiseren. We keren eigenlijk weer terug naar de oude situatie waarin de gemeente publiekrechtelijk én privaatrechtelijk niks kan gelet op art. 23.6 Ow (opvolger art. 122 Woningwet). Dat betekent bijvoorbeeld ook dat gemeenten anterior in samenwerkingsovereenkomsten met ontwikkelaars zaken moeten gaan regelen. Juist gelet op de woningbouwopgave en de doelen voor verduurzaming zou het ontbreken van een strengere norm enerzijds en geen extra mogelijkheden voor gemeenten anderzijds, ertoe leiden dat er een periode ontstaat de komende jaren waarin kansen en mogelijkheden voor verduurzaming van nieuwbouw blijven liggen.

Schrappen van de maatwerkbevoegdheid in het Bbl gaat ook direct consequenties krijgen. De gemeente Amersfoort sluit binnenkort een convenant met de provincie met daarin afspraken over een gouden, zilveren en bronzen mpg-score, anticiperend op de

inwerkingtreding van de Omgevingswet. Zonder maatwerkbevoegdheid kan dat deel van het conventant meteen weer de prullenbak in.

Hier tegenover staat het ook zo belangrijke argument van één duidelijke landelijke norm die juist kostenbesparend kan zijn. Verreweg de meeste gemeenten zullen blij zijn met de uniforme regels en daar niet van kunnen of willen afwijken. En dat is ook prima. Maar laat de hoogstens tientallen gemeenten die grotere stappen willen maken in de verduurzaming van gebouwen met oog op de toekomst alsjeblieft vrij.

- Bezie hen dan ook als de *launching customer* van innovatieve ontwikkelingen die anders niet van de grond komen.
- We zijn niet tegen uniforme regels maar willen de Kamer vragen te pleiten voor het behouden van **beide** mogelijkheden: uniforme regels én de mogelijkheid om daarvoor in de plaats een strengere norm te stellen door een gemeenten.

Laten we voor die gemeenten die op een zorgvuldige manier gebruik willen maken van de mogelijkheid die het Bbl straks biedt wat betreft duurzaamheidseisen, open houden. En gemeenten die daar niet aan toe zijn of komen, volgen het tempo van de uniforme landelijke regels in het Bbl en de aanscherping van die regels in de toekomst. Win-win lijkt ons.

Bouwen

3 Bouwen en wonen

Om de woningbouw te versnellen is meer nodig

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 met financiën, visie en instrumenten.

30% sociale huurwoningen onhaalbaar

De VNG schaart zich achter het doel om het aandeel van sociale huurwoningen op peil te brengen. Momenteel werken provincies aan woningbouwplannen en worden woondeals gesloten met gemeenten. De minister geeft nu aan dat in de provinciale woningbouwafspraken de tweederde norm betaalbare woningen gehaald wordt.

De VNG onderschrijft het doel om in alle gemeenten te streven naar een sociale huurvoorraad van 30%. Dit streven vraagt wel om een lange adem en is op korte termijn niet realistisch. Onlangs is dat ook nog eens [in een artikel in Stadszaken vastgesteld](#) op basis van

cijfers van het CBS. Acuut probleem is dat de huisvesting voor burgers en specifieke doelgroepen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning in de knel komt. Er ontstaat een onbehaaglijke concurrentie bij de toewijzing van goedkope woningen.

Structurele financiering en regie 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 publieke investeringen in leefbaarheid en bereikbaarheid, die niet volledig terugverdiend kunnen worden. Meer industrieel bouwen met concepten als houtbouw/*biobased* zogenaamd "kant-en-klaar uit de fabriek" kunnen helpen aan die betaalbaarheid.

Ook benadrukken wij dat het niet alleen moet gaan over aantallen maar over het invullen van de optimale condities: financiering, capaciteit, mobiliteit/groen/voorzieningen, regie op grond, energie/drinkwatervoorziening. Dit is een klus voor alle overheden en alle departementen. Een goede wederzijdse woondeal betekent ook dat de minister regie gaat voeren op de inzet van andere ministeries.

- We willen u verzoeken de minister te vragen hoe hij dat wil gaan regelen.

Woondeals lopen vooruit op de ruimtelijke puzzels

Onduidelijk is hoe gekeken wordt naar de ruimtelijke inpassing van woningbouwplannen 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.

- Wilt u de minister vragen hoe hij dat denkt te voorkomen?

Middenhuur regelen nog onduidelijk

De VNG mist nog een uitwerking van het voornemen van het kabinet om de middenhuur te reguleren. Huurprijbsbescherming 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 grondvererving of garant 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.

- We willen u vragen deze punten over te nemen in uw bijdrage aan het debat.

4 Water en Bodem Sturend

Het kabinet heeft in het regeerakkoord opgenomen dat Water en Bodem sturend worden op de vormgeving van ruimtelijke plannen. Met deze zin erkent het kabinet dat door klimaatverandering en intensief gebruik van het water- en bodemsysteem we ons aan moeten passen aan wat het water- en bodemsysteem nu en in de toekomst aan kan.

Het is momenteel nog onduidelijk wat het 'Programma Water en Bodem Sturend' zal betekenen voor de woningbouwopgave. We willen u verzoeken de minister te vragen:

- Welke randvoorwaarden er gelden om in bepaalde gebieden te mogen bouwen, gezien water en bodem als sturende principes gaan gelden?
- Hoe het programma de gemaakte woningbouwafspraken raakt tussen rijk en provincies?
- Hoe we ervoor zorgen dat de nieuwe woningen kunnen aansluiten op het drinkwaternet gelet op het feit dat drinkwaterbedrijf VEWIN aangeeft de huidige groei niet aan te kunnen?
- Hoe we de honderdduizenden woningen met ernstige funderingsschade behouden?
 - Of gaan we op die plaatsen sloop en nieuwbouw toepassen met houtbouw, waardoor er woningen toegevoegd kunnen worden?
- Hoe we hoge kosten in beheer en onderhoud van de openbare ruimte voorkomen door knelpunten rond (grond)water?
- Wat het mogelijke effect is van inzicht en maatregelen op woningprijzen en het aanbod van hypotheek?
- We echt gaan inzetten op transitie van materialen in de bouw? Bijvoorbeeld het stimuleren van houtbouw en duurzame materialen om houtbouw

fabrieksmatig een kans te geven? Het tempo van fabrieks-klare-woningen is immers vele malen sneller en duurzaam/circulair.

5 Samen de opgave uitvoeren

Het is nodig dat de impact van onder andere 'Water en Bodem Sturend' en andere bouwbeperkende natuur- en milieuregels op woningbouw zowel landelijk als regionaal als lokaal concreet gemaakt worden. Gemeenten weten dat dat niet vanzelf gaat. Dat vraagt kennis en inzicht zodat overheden op basis van geschikte kennis hun verantwoordelijkheden kunnen nemen. Vandaar dat gemeenten u willen oproepen dat het rijk:

- vanaf het begin samen met medeoverheden aan de uitvoering werkt, ook in de regio.
- zorgt dat woningen daar komen wat zowel op de korte als de lange termijn goed aansluit bij de behoefte. Op locaties waar de investering maximaal gaat renderen.
- daartoe de informatiepositie van provincies en gemeenten versterkt ten behoeve van de gebiedsplanen en daarvoor capaciteit van onder andere kennisinstellingen beschikbaar stelt.
- de [Interbestuurlijke Datastrategie](#) (IBDS, van Hufelen) richt op de opgaven in het fysieke domein.

Er moet in de regio onderzocht en gemodelleerd worden, scenario's worden gebouwd en concrete regionale samenwerkingsvormen worden gesmeed om de woningbouwopgave in relatie tot bouwbeperkende natuur- en milieuregels in de praktijk waar te kunnen maken. Met de krapte in middelen (geld en capaciteit) is slim samenwerken nodig om de modellen, scenario's en samenwerkingsvormen tot stand te brengen. Dat slim samenwerken willen we organiseren van het gezamenlijk ontwikkelen van een uitvoeringsstrategie.

- Wij willen u daarom verzoeken de minister te vragen samen met de andere overheden een gezamenlijke uitvoeringsstrategie op te stellen en een akkoord met de andere overheden in de eerste helft van 2023 te presenteren

november 2022