

Datum

30 juni 2023

Onderwerp

VNG inbreng CD Woningbouwopgave en koopsector 5 juli

Geachte woordvoerders bouwen en wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

U heeft 5 juli uw debat woningbouwopgave en koopsector. Graag geeft de VNG namens gemeenten de volgende punten aan u mee.

Alle woningen moeten duurzamer en kwalitatief hoogwaardiger

Gemeenten zien de noodzaak voor het versnellen van de woningbouwopgave. Bij bouw en verbouw ontstaat een kans en een verplichting om gelijktijdig een impuls te geven aan de duurzaamheid en kwaliteit van de woning. Enerzijds zien wij gemeenten die creatieve en innoverende initiatieven in de bouw- en ontwikkelsector ondersteunen of gezamenlijk uitvoeren. Anderzijds zien wij wet- en regelgeving en financiële ondersteuningsinstrumenten die minder duurzame en kwalitatief laagwaardige woningbouw - en transformatie aanjagen. Dat is vreemd.

Wij roepen u op aandacht te vragen voor de volgende punten:

1. Scherp het Bbl aan en behoud instrumenten van gemeenten

De landelijke eisen voor duurzaamheid in bouwregelgeving op milieu- en energiestaat (en circulair) moeten worden verscherpt. Ook moet het Bbl eisen toevoegen op facetten van duurzaamheid waar het nu nog niets of te weinig over zegt, waaronder klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en gezondheid. VNG, IPO en Unie zoeken samenwerking met het rijk om invulling te geven aan deze nieuwe eisen.

Ook voor kwaliteitseisen (bv. brandveiligheid) is het nodig om op landelijk niveau de eisen in bouwregelgeving (Bbl) te gaan verscherpen. De focus op aanjagen woningbouw zou ook gecombineerd moeten worden met een kwaliteitsimpuls. Innovatieve (bouw)bedrijven kunnen dit al realiseren.

Ondertussen zien wij een tegengestelde beweging bij de voorhang "Verzamelwijziging Bbl diverse onderwerpen, december 2022" wat aan uw Kamer is voorgelegd tot en met 10 juli 2023. Daarin is juist voorgenomen om het maatwerkinstrument voor gemeenten te schrappen. Dit terwijl tot voor kort in het Bbl de mogelijkheid was opgenomen om in het omgevingsplan strengere normen op te nemen voor energiestaat en milieuprestatie.

Gemeenten willen hun toegezegde instrumenten behouden om in het omgevingsplan de milieu- en energiestaat nog verder te kunnen aanjagen/stimuleren. Deze rol moet de gemeente dan wel kunnen invullen. Daartoe is het goed om enige bandbreedte vast te stellen of pakketkeuzes te maken (bv. brons-zilver-goud systematiek) zodat er meer eenduidigheid is bij gemeenten en meer uniformiteit is voor marktpartijen.

- VNG pleit voor behoud van gemeentelijke instrumenten op energie- en milieuprestatie. Omdat deze mogelijkheden onderdeel zijn van de flexibiliteit van decentrale overheden en marktkoplopers. In 2016 kozen we juist met de Omgevingswet voor 'decentraal wat kan'.
- Wij verzoeken u te vragen waarom de spelregels moeten veranderen en of dit met betrokken koepels (IPO, VNG en UvW) is afgesproken en hun draagvlak heeft, ook tegen de achtergrond van de Code Interbestuurlijke Verhoudingen.

2. Optoppen, transformatie & flex met hogere kwaliteit

Er zijn nadrukkelijk zorgen over het kwaliteitsniveau van 'woningen met een tijdelijk karakter'. Maar ook is er zorg over 'nieuwe' woningen die toegevoegd worden en die in de bouwregelgeving als 'verbouw' worden gezien, denk aan transformatie, woningsplitsing en optoppen waar uw Kamer vaak om vraagt.

- De VNG ziet met 100.000 dakopbouwen en potentiële nieuwe woningen de kansen van optoppen, mits met inachtneming van een hoger kwaliteitsniveau.
- Innovatie moet ook hier worden gestimuleerd om de versnelling van het proces van optoppen te verbinden aan brandveiligheid, duurzaamheid en kwaliteit die gelijk is aan die van nieuwbouwwoningen.
- De VNG is groot voorstander van transformatie, maar pleit er voor om het kwaliteitsniveau aandacht te geven, omdat de eisen voor verbouw lager liggen dan bij nieuwbouw.

De minister zet € 300 miljoen in voor "flexwoningen". Wij zien graag dit publiek geld benut voor kwalitatief goede woningen door flexwoningen te laten voldoen aan nieuwbouweisen. We willen geen tweederangswoningen.

- Wij verzoeken u de minister te vragen stappen te nemen om het versnellen niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit en innovatieve (bouw)bedrijven hiertoe te stimuleren, de wettelijke eisen aan te scherpen en de 'eigen' stimuleringsregelingen en -subsidies daartoe aan te passen.

Introduceer een leegstandbelasting

De VNG heeft in 2020 en 2022 handreikingen uitgebracht over de aanpak van leegstand van [winkels en kantoren](#) en van [woningen en agrarisch vastgoed](#) en de [modelverordening](#) geactualiseerd.

In de (aangenomen) [motie](#) van het lid Beckerman heeft uw Kamer op 22 februari 2023 de regering verzocht in kaart te brengen welke gemeenten nog geen leegstandsverordening hebben en met hen in gesprek te gaan om ervoor te zorgen dat de leegstand aangepakt wordt. Ter voorbereiding van de discussie in de Tweede Kamer op 7 maart 2023 heeft de VNG in een mail aan de woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken gereageerd op deze motie en enkele suggesties gedaan voor verbeteringen in het leegstandsinstrumentarium. Een van deze suggesties werken wij hieronder verder uit.

In de brief Beter benutten van de bestaande voorraad besteedt de minister aandacht aan het aanpakken van leegstand. Het gaat dan wat de VNG betreft niet alleen om leegstand van woningen, maar ook om andere panden. Wij hebben met het ministerie afgesproken om gemeenten opnieuw te wijzen op de mogelijkheden van de leegstandverordening, zoals het instellen van een meldingsplicht, overleg met de eigenaar, het bekijken van mogelijkheden om het pand (al dan niet voor wonen) geschikt te maken en opnieuw te gebruiken en het voordragen van een huurder.

Tijdens de totstandkoming van de handreikingen en uit een werkbezoek en een webinar over leegstand van agrarisch vastgoed bleek dat het instrumentarium dat gemeenten hebben om leegstand te bestrijden beperkt, tijdrovend en omslachtig is. In Vlaanderen is daarom al jaren geleden voor een andere weg gekozen. En die blijkt uiterst effectief te zijn. De gemeente kan in geval van langdurige leegstand van een pand een belasting opleggen, die naarmate de tijd vordert progressief is. Veel eigenaren kiezen er dan snel voor om iets aan het pand te gaan doen, zodat de leegstand voorbij is. Meer informatie over de Vlaamse aanpak vindt u [hier](#). Ook in Nederland is hier bij de Universiteit Tilburg [onderzoek](#) naar gedaan. Men zou aan kunnen sluiten bij de eigenarenheffing van de onroerende zaak belasting (OZB). In geval van leegstand is er sprake van een hogere belastingaanslag.

Een vergelijkbaar instrument zou kunnen worden gebruikt bij braakliggende terreinen, die bestemd zijn voor woningbouw. Indien deze terreinen langdurig braak blijven liggen, terwijl er op korte termijn gebouwd kan worden, is een in de tijd progressieve belasting een stimulans om te starten.

Wet betaalbare huur brengt balans

De VNG is een groot voorstander van de Wet betaalbare huur. Deze wet moet meer balans brengen tussen de prijs en daadwerkelijke kwaliteit van middenhuurwoningen. De afgelopen maanden worden er veel halve waarheden verteld waarbij de ontwikkelingen in de woningbouw één op één in verband worden gebracht met de aanstaande huurprijsregulering.

De VNG vraagt u om het debat te voeren met in het achterhoofd de grote groep Nederlanders die een dure huurwoning niet kan betalen en niet in staat is om een woning te kopen. Gemeenten spannen zich in om woningen voor deze groepen te realiseren én te behouden. De woningen waarvoor straks minder huur gevraagd kan worden, zijn nu geen middenhuurwoningen. Geplande middenhuur blijft middenhuur. Aan de hand van het aangepaste woningwaarderingstelsel (WWS) kan men ook berekenen dat dit straks in gebieden met een hoge marktdruk geen luxe grote woningen zijn. Gemeenten zien al sinds de laatste dip op de woningmarkt een afnemend woningaanbod en steeds meer gegadigden, ook in het vrije huursegment. Wij bouwen samen met marktpartijen en corporaties door, maar voor een steeds grotere vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen.

U kunt altijd contact opnemen wanneer u nadere vragen heeft.