

Datum

29 november 2017

Geachte woordvoerders wonen en ruimtelijke ordening,

U heeft maandag 11 december het wetgevingsoverleg wonen en ruimtelijke ordening. Graag geven we op twee thema's onze reactie aan u mee, te weten de invoering van de Omgevingswet en op 'wonen'.

Omgevingswet

Uitstel invoering Omgevingswet kostbaar

De inwerkingstredingsdatum is vanwege zorgvuldigheid in het wetgevingsproces verschoven naar 2021. De opgave voor gemeenten zich voor te bereiden op de invoering van de Omgevingswet is fors. De uitgestelde inwerkingtreding van de Omgevingswet betekent daarom voor gemeenten geen uitstel op hun voorbereiding op de implementatie, maar geeft hen juist de mogelijkheid de implementatie van de Omgevingswet te verbeteren.

Belangrijk is dat gemeenten vanwege de omvang en het transitiekarakter van de opgave zoveel mogelijk willen en kunnen blijven oefenen. Daarnaast is het van groot belang dat, gezien de huidige opgaven waar de gemeenten voor staan (woningbouwopgave, verduurzaming en energietransitie), dat de gemeenten nu al aan de slag kunnen gaan. Gemeenten kunnen niet wachten op de formele inwerkingtreding van de Omgevingswet, Dit moet (juridisch) gefaciliteerd worden.

VNG verzoek

Wij willen u verzoeken de minister te vragen vooruitlopend op de Omgevingswet knelpunten op te lossen en gemeenten het juiste instrumentarium te geven.

Uitstel van de Omgevingswet met anderhalf jaar brengt onverwacht extra investeringskosten met zich mee in verband met een langere looptijd van diverse programma's. Hierbij kunt u denken aan ontwikkelkosten en preproductie van het DSO, invoeringsondersteuning, veranderopgaven/programma's bij VNG, IPO en Unie van Waterschappen én transitiekosten bij gemeenten, omgevingsdiensten, waterschappen, provincies, GGD/GHOR etc. Daarnaast is er ook sprake van spanning op de investering, transitie en exploitatiekosten van het DSO. Scenario 2 (ontbrekende onderdelen en functionaliteit toevoegen aan voorgaande tranches om daarmee de bestelde basis van het DSO op te kunnen leveren) gaat circa € 150 miljoen kosten om te realiseren. Zonder werkend DSO geen Omgevingswet. Om de ambities zoals vastgelegd in het bestuursakkoord te kunnen waarmaken zal er dus extra geïnvesteerd moeten worden.

De VNG heeft samen met het IPO en de UvW in de informatieperiode bij de onderhandelaars al aangedrongen op meer budget voor het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Dit vanwege spanning op investerings-, transitie- en structurele uitvoeringskosten. Wij denken dat hier tussen de 30 en 100 miljoen extra voor nodig is.

VNG verzoek

Wij willen u verzoeken de minister te vragen of per motie opdragen een onderzoek hier naar te doen.

Wonen

Het woonbeleid van het kabinet

Het woonbeleid van het nieuwe kabinet staat vooral in het teken van het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie. Wij vinden dat een goede keuze en hebben de minister van BZK al

aangegeven dat wij hier constructief instaan. Wij verwelkomen de steun van het Rijk bij het opschroeven van het tempo.

De woningbouwproductie houdt de groeiende vraag naar woningen niet bij. Dat wil overigens niet zeggen dat de bouw 'stil' ligt. Inmiddels is de productie weer op het niveau van 2011/2012; de stijgende lijn is dus alweer ingezet. Om de woningbouwproductie te vergroten en te versnellen zullen we de komende periode diverse voorstellen doen. Wij vragen uw aandacht voor de volgende paar punten.

Tempo maken

Vanuit het gedachtegoed van de Omgevingswet is het zaak om alle bij een woningbouwproject betrokken partijen op één lijn te krijgen. De tijdwinst zit hem niet zozeer in het versnellen van wettelijke procedures, maar in de fase ervoor. Als in het voortraject 'alle neuzen dezelfde kant op staan' kan er tijdwinst worden geboekt.

Naast een versnelling van het tempo in het voortraject kan er ook winst worden geboekt binnen de wettelijke procedures zelf. De de Crisis- en Herstelwet (CHW) maakt het mogelijk om lokale en (boven)regionale projecten met nationale betekenis aan te wijzen. Kern is dat alle betrokken overheden zich in de initiatieffase expliciet committeren aan een gemeentelijke structuurvisie. Vervolgens wordt een projectcommissie ingesteld waarin de overheden zijn vertegenwoordigd en samenwerken conform de coördinatie-regeling van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dankzij het bestuurlijk commitment aan de structuurvisie, kan de daarop volgende procedure voor de uitvoering vlot verlopen. De procedure om lokale en (boven)regionale projecten met nationale betekenis aan te wijzen kan volgens ons echter sneller, maar daar is een wetswijziging voor nodig.

Door de afgelopen bouwcrisis en bezuinigingen is er bij gemeenten een tekort aan planologen en stedenbouwkundigen ontstaan. Versnelling kan daarom ook worden gezocht bij de diverse vormen van ondersteuning bij de planvoorbereiding. Het is wenselijk dat de ondersteuningsteams (Expertteam (kantoor)Transformatie; Expertteam Versnellen; Juridische Expertpool Planshade) doelmatiger worden ingezet door deze kennis en inzet te bundelen. Bijvoorbeeld in de vorm van een 'vliegende brigade'.

Financieringsgat bij binnenstedelijke transformatie dichten

Uit diverse onderzoeken blijkt dat er bij de binnenstedelijke verdichtingsopgave in grootstedelijke gebieden een financieel gat van gemiddeld € 15.000,- per woning is om de businesscase sluitend te krijgen. Vrijwel alle deskundigen uit het veld bevestigen dit tekort. Om de binnenstedelijke transformatie een impuls te geven zal dat financiële gat gedicht moeten worden. De VNG wil met BZK in gesprek gaan om te bezien hoe dat het beste kan.

VNG verzoek

We willen u verzoeken de minister te vragen hoe zij hier tegenaan kijkt.

Infrastructuur koppelen aan woningbouw / stedelijke transformatie

Met de toenemende verstedelijking wordt de bereikbaarheid van de stad des te urgenter. Het gaat om binnenstedelijke mobiliteit en de mobiliteit 'van deur tot deur'. Extra woningen toevoegen, zowel binnen de stad als daarbuiten, moet gepaard gaan met extra investeringen in infrastructuur. Wij vinden dat het Rijk hier een verantwoordelijkheid heeft. Het Rijk zal zich met het MIRT en/of de BDU Verkeer en Vervoer moeten committeren aan die de woningbouw en de stedelijke transformatie stellen. Wij steunen in dit verband het voornemen om het Infrastructuurfonds om te vormen naar een Mobiliteitsfonds voor een slimme en duurzame mobiliteit. Van ons hoeft daar niet 12 jaar op gewacht hoeft te worden tot 2030.

Meer instrumenten voor middenhuur nodig

Waarschijnlijk begin volgend jaar zal de heer Rob van Gijzel, trekker van de samenwerkingstafel middenhuur, komen met een aantal aanbevelingen dit jaar. Om het realiseren van woningen in het middeldure segment te stimuleren achten wij het van belang dat onze gemeentebestuurders meer (wettelijke) instrumenten moeten krijgen om te kunnen sturen op een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit (met name de grootte) in het middensegment. Ook moet lokaal strakker gestuurd kunnen worden op de (ontwikkeling van de) huurprijs.

De positie van de woningcorporaties

In veel gemeenten is er nog een tekort aan sociale huurwoningen. Over de bouw van deze woningen moeten samenwerkingspartners afspraken maken.

Daarbij kan worden overwogen om meer regionaal maatwerk toe te staan. Zo kan op regionale schaal een andere inkomensgrens voor toelating tot een sociale huurwoning worden afgesproken of kan er een andere huurliberalisatiegrens worden gehanteerd. Dat zou meer flexibiliteit in de woningmarkt teweeg brengen.

Bij het maken van prestatieafspraken speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. We zien dat in veel gemeenten die betaalbaarheid voor huurders (de bewoners van ónze gemeenten) onder druk is komen te staan. Wanneer in de sociale sector wordt bijgebouwd verdient het aanbeveling dat te doen in het goedkopere huursegment. Dit is niet alleen nodig voor de betaalbaarheid maar ook vanwege stijgende vraag van een- en tweepersoonshuishoudens.

Belangrijke randvoorwaarde voor het maken van prestatieafspraken is dat woningcorporaties beschikken over investeringscapaciteit. De investeringscapaciteit van corporaties is gemiddeld goed, maar staat onder druk van de verhuurderheffing en de nieuwe ATAD-richtlijn en is ook ongelijk verdeeld over de corporaties.

VNG verzoek

Wij vragen u er bij de minister op aan te dringen dat de verhuurderheffing in ieder geval niet nóg hoger wordt. Dat gevaar is reëel nu de verhuurderheffing is gekoppeld aan de WOZ-waarde.

De Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)

Vanuit de Europese Unie is een richtlijn opgesteld; de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) die ziet op het bestrijden van belastingontwijking. Een belangrijk onderdeel van deze richtlijn is de beperking van de renteaftrek voor vennootschapsbelastingplichtigen. Inmiddels is bij het uitkomen van het regeerakkoord duidelijk geworden dat het nieuwe kabinet voorstelt te kiezen voor een uitgebreide invulling van de richtlijn. Wij adviseren uitdrukkelijk dat niet te doen.

De invulling van deze maatregel raakt zowel de gemeenten als de woningcorporaties. De gekozen invulling van de ATAD richtlijn stelt namelijk dat als je weinig winst maakt maar wel veel rente aftrekt, je maar een klein deel van die rente mag aftrekken. De rest van die rente – die je wel gewoon betaalt – wordt bij je fiscale winst meegerekend.

Voor gemeentelijke grondbedrijven is het noodzakelijk om investeringen te doen. Daardoor ontstaan (forse) rentelasten. De beperking van de renteaftrek heeft dus ook voor gemeenten negatieve consequenties en zal dus rechtstreeks terugslaan op de investeringscapaciteit van het grondbedrijf van de gemeente.

Door de invulling van de maatregel worden ook corporaties maximaal geraakt. Woningcorporaties die zich juist kenmerken door (hun doel van) weinig winst en veel leningen, worden hier logischerwijs vol door geraakt. Implementatie van de richtlijn op de door het kabinet voorgestane manier leidt tot een extra belasting op woningcorporaties van € 300 a € 400 mln. per jaar.

Wij zijn van mening dat gemeenten en corporaties niet onder de uitgebreide invulling van de richtlijn moeten vallen. Voor gemeenten en corporaties schiet de door het kabinet gekozen uitgebreide invulling zijn doel voorbij.

VNG verzoek

Wij verzoeken u erop toe te zien dat het kabinet niet kiest voor de uitgebreide invulling van de richtlijn.