

Ministerie voor Binnenlandse Zaken
Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
De heer H.M. de Jonge
Turfmarkt 147
2511 DP DEN HAAG

Datum : 14 oktober 2022
Ref : 20221014/JF/sab
Betreft : Provinciale woonbiedingen en Regionale Woondeals

Geachte Minister De Jonge,

Uw ambitie om de woningnood aan te pakken en voor 2030 900.000 woningen te realiseren wordt zeer breed gedeeld. Zoveel eensgezindheid is uniek. De voortvarendheid waarmee u in de afgelopen maanden een groot aantal programma's heeft gepresenteerd, onderstreept het belang hiervan. In uw ambities staat u niet alleen; wij staan als mede-initiatiefnemers van de Actieagenda Wonen aan uw zijde. Helaas ontvangen wij signalen die erop wijzen dat - ondanks het brede draagvlak – het realiseren van voldoende woningen steeds verder uit beeld raakt.

Realisatie begint met realiteitszin

Om de woningbouw te stimuleren bent u voornemens prestatieafspraken te maken met provincies en gemeenten. Daarvoor heeft u de provincies gevraagd een woonbod uit te brengen met het aantal te realiseren woningen tot 2030. Realisatie daarvan begint bij realistische planvorming en -ontwikkeling. U heeft terecht gevraagd om het woonbod stevig te onderbouwen door middel van een reality check onder gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties.

In de afgelopen periode zijn door diverse provincies en regio's bijeenkomsten georganiseerd in het kader van de reality checks. Wij hebben ons er voor ingezet dat zoveel mogelijk van onze leden betrokken zouden worden bij de bijeenkomsten. Wij hebben daarbij er op aangedrongen op regionaal niveau het gesprek te voeren over de concrete plannen en projecten, over het realiteitsgehalte daarvan en over de planning en de voortgang.

Op basis van terugkoppeling van onze leden kunnen wij constateren dat in de gesprekken met provincies en regio's onvoldoende inzicht is geboden in de plancapaciteit op plan/projectniveau en het gesprek daarover niet voldoende is gevoerd. Daarmee is het proces voor ons en onze leden onbevredigend verlopen. Omdat de reality checks onvoldoende stevig zijn geweest, komen eventuele (prestatie)afspraken tussen het Rijk en de provincies in de lucht te hangen.

Wij zijn van mening dat het nationale woningbouwprogramma alleen haalbaar is als in de af te sluiten regionale woondeals wel die realistische onderbouwing plaatsvindt, op basis van gedeeld inzicht in concrete plannen/projecten, in het realiteitsgehalte daarvan en in de planning en

voortgang. Wij zijn van mening dat het proces om tot Woondeals te komen daarom echt anders ingericht dient te worden dan het proces dat geleid heeft tot de provinciale woonbiedingen.

Andere belemmeringen richting realisatie

Naast dat wij van mening zijn dat de huidige plancapaciteit bij provincies en gemeenten te kort schiet en onvoldoende realistisch en onderbouwd is, zien wij andere risico's die van grote invloed zijn op de haalbaarheid van de woningbouwopgave. Het gaat onder andere om de volgende zaken, die deels ook in de gesprekken met provincies en regio's zijn benoemd:

- Impact van de conjunctuur op de woningbouw: stijging van kosten van bouwmaterialen, beschikbaarheid van bouwmaterialen en capaciteitsproblemen bij bouwers.
- Impact van de conjunctuur op de woningmarkt: hogere rentestand, waardoor teruglopende belangstelling bij beleggers en teruglopende koopkracht bij consumenten; onzekerheid bij afwachters.
- De grote druk die ontstaat op de haalbaarheid van 2/3 betaalbaar bij conjuncturele tegenwind en het gebrek aan financiële overheidsmiddelen.
- Het gebrek aan samenwerking en vertrouwen tussen gemeenten, provincie, marktpartijen en corporaties.
- Onduidelijkheid over de wettelijke kaders, zoals Omgevingswet, regulering middenhuur, stikstof etc. en de negatieve invloed daarvan op de productie.
- Stapeling van eisen en de grote verschillen in eisen tussen gemeenten.

Deze risico's zijn zo omvangrijk dat wij van mening zijn dat de doelstellingen van het woningbouwprogramma alleen haalbaar zijn als het Rijk hier adequaat op reageert en de marktomstandigheden voldoende meezitten.

Naar regionale woondeals

Het doel is om tot substantiële versnelling van de woningbouw te komen. Wij willen dan ook graag dat het traject naar Regionale Woondeals succesvol wordt afgelegd en dat er solide afspraken worden gemaakt. Afspraken die bewaakt en desnoods bijgestuurd kunnen worden. De ervaringen uit het verleden en die opgedaan zijn in het traject naar de provinciale woonbiedingen leren dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan:

- Waarborg bij alle Regionale Woondeals voldoende betrokkenheid vanuit de marktpartijen en corporaties, die uiteindelijk de woningbouw realiseren.
- Borg dat er voldoende woningbouwlocaties zijn (minimaal 130% plancapaciteit) op korte en lange termijn voor alle segmenten (betaalbaar, midden, duur). Rijk, provincies en gemeenten zijn daar primair verantwoordelijk voor.
- Laat de prestatieafspraken gebaseerd zijn op concrete projecten en locaties en gebruik daarbij eenduidige definities. Borg dat gemeenten, marktpartijen en corporaties afspraken maken over concrete projecten/plannen en de daar te realiseren aantallen woningen, het realiteitsgehalte, de planning en de voortgang daarvan. Dit gaat verder dan een simpel onderscheid tussen harde en zachte plannen.
- Borg dat regio's, gemeenten, corporaties en marktpartijen afspraken maken over een op te zetten periodieke monitoring van de voortgang op project/planniveau, waarbij aangesloten

wordt op landelijke uitgangspunten en definities. Gebruik de monitoring als basis voor het bewaken van de prestatieafspraken en Woondeals.

- Borg dat bij iedere prestatieafpraak/Woondeal (bij voorkeur) één bestuurder namens alle publieke partijen verantwoordelijk is voor de te leveren prestaties. Die bestuurder dient – binnen kaders - gemandateerd te worden om finale besluiten te nemen over projecten.
- Borg dat voor notoir lastige, kostbare plannen die ook vanwege complexiteit niet van de grond dreigen te komen, reserveplannen beschikbaar komen, op relatief gemakkelijker te realiseren locaties.
- Borg dat in de uitvoering van de Regionale Woondeals prioriteit wordt gegeven aan projecten die snel en tegen beperkte financiële bijdragen gerealiseerd kunnen worden.
- Stimuleer gemeenten om marktpartijen te betrekken bij de ruimtelijke planontwikkeling en zo mogelijk aan hen taken uit te besteden, zoals het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
- Borg dat prioriteit wordt gegeven aan de uitvoering. Bovenwettelijke kwaliteitseisen op gemeentelijk niveau kunnen een belemmering vormen voor de snelheid en de haalbaarheid van de woningbouw. De verantwoordelijke bestuurder zou kwaliteitseisen moeten kunnen overrulen ten behoeve van de voortgang en snelheid van projecten. In het uiterste geval zou de minister zijn regierol hiervoor kunnen aanwenden.
- Stimuleer gemeenten om meer ruimte te bieden aan industrieel vervaardigde woningen en laat hen welstandseisen opstellen die een meer industriële bouwwijze faciliteren. Draag er zorg voor dat de wet kwaliteitsborging de realisatie van industrieel vervaardigde woningen zoveel mogelijk faciliteert.
- Stimuleer gemeenten om op een realistische wijze met bezwaren en participatie om te gaan en faciliteer ze door adequate regelgeving. In ons druk bevolkte land zijn er altijd tegengestelde belangen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Participatie helpt om omwonenden vroeg te informeren en de kennis van hen aan het begin van het proces te betrekken bij de ontwikkeling, maar voorkomt niet dat er bezwaren blijven bestaan. Na zorgvuldige publieke besluitvoering zijn bezwaren geen aanleiding om te heroverwegen of plannen aan te passen; de voortgang dient voorop te staan.
- Geef gemeenten de ruimte en stimuleer hen zo nodig om programma's afhankelijk van de conjuncturele ontwikkelingen aan te passen aan de actuele situatie. Maatwerk is wenselijk, zeker in moeilijk te ontwikkelen binnenstedelijke gebieden.
- Het Rijk dient voldoende financiële bijdragen te koppelen aan de te leveren prestaties, anders blijven de afspraken vrijblijvend en is de kans groot dat bij tegenwind de aantallen niet gehaald worden. In elk geval dienen de Wbi-gelden en de € 7,5 miljard voor de ontsluiting van woningbouwlocaties zoveel mogelijk te worden gekoppeld aan woningbouw die vóór 2030 gerealiseerd wordt. Probeer in de komende jaren meer middelen hiervoor beschikbaar te krijgen. Koppel de gelden op een eenvoudige wijze aan de prestaties in de vorm van een bedrag per opgeleverde woning (gedifferentieerd naar woningcategorie), vergelijkbaar met de Vinex-contracten in het verleden, zonder verplichte eigen bijdragen van gemeenten.
- Roep een financiële regeling in het leven gericht op het realiseren van jaarlijks 10.000 echt betaalbare koopwoningen specifiek voor koopstarters. Maak deze starterswoningen onderdeel van de prestatieafspraken.

Betrek de markt bij de oplossing

Wij delen uw ambities. Ook wij willen de woningbouwproductie opvoeren naar 100.000 woningen per jaar en daarbij zoveel mogelijk betaalbare nieuwbouwwoningen realiseren. Wij steunen uw keuze voor het afsluiten van prestatieafspraken met regio's over te bouwen nieuwbouwwoningen. Wij roepen u op om het traject om tot Regionale Woondeals te komen anders en strakker in te richten, meer focus aan te brengen, veel meer prioriteit aan de uitvoering te geven en te bevorderen dat aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. Wij werken graag mee om te komen tot realistische prestatieafspraken en uitvoerbare woondeals.

Wij willen als betrokkenen bij de woningbouwopgave onze inzet tonen om uw beleid tot een succes maken. Wij pleiten daarom voor een periodiek overleg met u, waarin we gezamenlijk de voortgang op het woningbouwdossier kunnen bespreken en waarin we tevens afspraken maken over de bijdragen vanuit de markt. Wij zouden een uitnodiging daartoe zeer op prijs stellen.

Hartelijke groet,

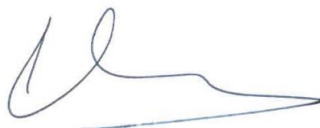
De Woningbouwcoalitie

NEPROM



Desirée Uitzetter
Voorzitter NEPROM

**Woning
Bouwers**



Jac Vries
Vice-voorzitter
WoningBouwersNL

NVM



Lana Goutsmits-Gerssen
Waarnemend voorzitter NVM

IVBN



Gertjan van der Baan
Voorzitter IVBN

aedes vereniging van
woningcorporaties



Martin van Rijn
Voorzitter Aedes

**vereniging
eigen huis**  **sta
sterker**



Karsten Klein
directeur Belangenbehartiging


BouwendNederland



Maxime Verhagen
Voorzitter Koninklijke Bouwend
Nederland

cc. Tweede Kamer Vaste commissie voor BZK