

Tweede Kamer

Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

7 mei 2018

Wet voldoende betaalbare woningen

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief reageert de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, op het voorstel 'Wet voldoende betaalbare woningen' zoals nu ter inspraak ligt. Wij vertegenwoordigen de belangen van ruim 60 professionele vastgoedondernemingen (voor een belangrijk deel de grotere partijen) die opdrachtgever zijn voor het grootste deel van de nieuwbouwwoningen die jaarlijks voor de markt worden gerealiseerd.

De NEPROM hecht grote waarde aan een goed functionerende woningmarkt met gelijke kansen voor iedereen. Tevens hechten wij grote waarde aan een evenwichtig woningmarktbeleid (nationaal en lokaal) en vinden wij het belangrijk dat er zo veel mogelijk een gelijk speelveld is voor verschillende partijen op de woningmarkt. Tenslotte willen wij in deze tijd van grote woningtekorten in een groot aantal woningmarkten benadrukken dat het stimuleren van nieuwbouw absolute voorrang verdient, boven inspanningen gericht op het verdelen van de tekorten. Het is tegen deze achtergrond dat we de voorgestelde maatregelen beoordelen.

In algemene zin zijn wij van mening dat voorliggend wetsvoorstel te eenzijdig is, doordat het zich beperkt tot gereguleerde huur. Tevens zijn wij van mening dat de noodzaak voor dit wetsvoorstel naar onze mening onvoldoende is aangetoond. Om die reden ontraden wij dit wetsvoorstel. In het hiernavolgende lichten we dat nader toe.

Integrale benadering woningmarkt voorop

De NEPROM steunt de gedachte achter het wetsvoorstel dat de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen gegarandeerd dient te zijn. Door onze leden wordt, ook onder de huidige marktomstandigheden, hard gewerkt om daar aan een bijdrage te leveren.

In onze visie gaat het daarbij echter om alle woningmarktsegmenten, dus naast gereguleerde huurwoningen ook om goedkope koopwoningen, vrije sector koop, middeldure huur en vrije sector huur. Wij vinden het wetsvoorstel vanuit de gekozen optiek te eenzijdig. NEPROM-leden zijn in al die verschillende marktsegmenten opdrachtgever en zij zijn gewend om in nieuwbouwplannen met gedifferentieerde woningprogramma's te werken. In alle categorieën dienen in principe voldoende woningen beschikbaar te zijn voor de lokale en regionale vraag. Als in segmenten tekorten ontstaan, dat moet daar in de eerste plaats door het bevorderen van nieuwbouw in worden voorzien. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om haar woningmarkt-beleid, in samenspraak met marktpartijen, daar op in te richten.

Woningmarktbeleid moet toegespitst zijn op de lokale en regionale situatie

Wij zijn van mening dat het oplossen van het soort vraagstukken waar deze wet zich op richt, bij uitstek op regionaal en lokaal niveau dient plaats te vinden, uiteraard wel binnen de wettelijke kaders. Daarmee kan veel beter en sneller op de lokale vraag en de lokale situatie worden ingespeeld. Een rigide, uniforme, rijksbrede wettelijke systematiek maakt dat juist veel lastiger. Daar waar nieuwbouw door de gemeente wordt ingezet om tekorten in bepaalde segmenten op te lossen, dient naar onze mening van realistische uitgangspunten te worden vertrokken en dienen onderwerpen als grondprijzen, leges, duurzaamheid en kostenverhaal onderdeel van het gesprek te vormen.

Nut en noodzaak van het wetsvoorstel

Op grond van de Woningwet vindt op lokaal niveau jaarlijks overleg plaats tussen huurders, gemeente en woningcorporaties over prestatieafspraken. Daar worden afspraken gemaakt over gemeentelijk woningbeleid en over de sociale voorraad. Wij vinden dat dit de aangewezen plaats en het juiste moment is om het aantal sociale huurwoningen bespreekbaar te maken en desgewenst en indien nodig in een oplossing te voorzien. Binnen de context van de gehele lokale woningmarkt. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat dit overleg niet goed functioneert en dat er op landelijk niveau ingegrepen zou moeten worden op dit punt. Het rapport 'monitor prestatieafspraken 2018' (Companen) dat op 30 april jl. door de Minister naar de Tweede Kamer verzonden is, duidt ook niet op door de indieners van het wetsvoorstel gestelde vermeende problematiek. Wij zien het voorliggende wetsvoorstel daarom als een ongewenste en onnodige interventie in het geldende gedecentraliseerde woningmarktbeleid inclusief de huidige juridische verankering in de Woningwet.

Nieuwbouw sociale huurwoningen

De nieuwbouw van sociale huurwoningen is tijdens de crisis aanzienlijk afgenomen. Recentelijk zijn er echter signalen dat de productie onder invloed van de oplopende wachtlijsten weer toeneemt. Verwacht wordt dat, nadat de productie van sociale huurwoningen tussen 2014 en 2016 stabiliseerde rond de 15 duizend woningen per jaar, de productie toeneemt naar circa 18 duizend woningen en een investeringsvolume van circa €2,6 miljard in 2018 ('monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2018'; Thijs Luijckx). Ook daarin zien wij geen signaal dat wettelijk ingrijpen door het rijk nodig is.

Bouwen voor de doorstroming

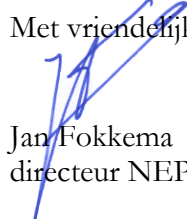
Een groot nadeel van een wettelijke maatregel waarin het aantal sociale huurwoningen op gemeentelijk niveau minimaal gefixeerd wordt, is dat de flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in de tijd sterk wordt ondergraven en dat het bouwen voor de doorstroming wordt bemoeilijkt.

Als het inkomen van een huishouden in de gereguleerde huursector stijgt (tot boven het niveau waarbij men voor de woning in aanmerking zou komen), ontbreekt het binnen het huidige beleid aan voldoende instrumenten om deze huishoudens te bewegen om te verhuizen naar een meer bij hun inkomen passende woning. Woningmarktbeleid dat deze 'scheefwoners' verleidt om naar een ander woningmarktsegment te verhuizen, bijvoorbeeld dat beschikbaar komt door nieuwbouw, is naar onze mening veel effectiever dan krampachtig de sociale voorraad getalsmatig op hetzelfde niveau houden. Het gaat tenslotte niet om het absolute aantal sociale huurwoningen, maar om het aantal beschikbare sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep. Beleid dat daarop gericht is, is naar onze mening veel effectiever.

Tot slot

De NEPROM deelt het gevoel van urgentie ten aanzien de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen dat uit het wetsvoorstel spreekt, maar niet uitsluitend en specifiek ten aanzien van sociale huurwoningen. Wij staan een integrale aanpak voor om de woningmarkt aan te jagen. Wij verzoeken u vriendelijk dit schrijven bij uw afwegingen te betrekken en zijn graag bereid tot nader overleg.

Met vriendelijke groet,


Jan Fokkema
directeur NEPROM