

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de Commissie Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uitsluitend verzonden per e-mail: cie.biza@tweedekamer.nl

Datum 25 april 2024
Ref. 20240425/FM/NZ/MvS/sab
Betreft Inbreng verslag Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte heer, mevrouw,

Bovengenoemd wetsvoorstel staat geagendeerd op de agenda van uw commissie voor 'inbreng verslag' op vrijdag 26 april. NEPROM wil u ter gelegenheid daarvan graag van de volgende achtergrondinformatie voorzien met het verzoek haar te betrekken bij uw inbreng voor het verslag.

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijke betrokken project- en gebiedsontwikkelaars. Tevens is NEPROM mede-initiatiefnemer en kartrekker op het woningbouwdeel van de Actie- en uitvoeringsagenda wonen. Tegen deze achtergrond staan wij positief tegenover regie door de Rijksoverheid op de woningbouwproductie.

1. Opzet brief

In deze brief stellen wij graag de twee onderwerpen aan de orde die voor NEPROM-leden het belangrijkste zijn en door hen als zeer urgent worden ervaren. Ten eerste is dat het onderwerp programmering. Ons verzoek is het wetsvoorstel op te knippen en dit deel in een apart voorstel op te nemen en dat pas te behandelen als er meer duidelijkheid is over het benodigde flankerend beleid; zoals financiële steunmaatregelen van het Rijk en (geen) lokale kwaliteits- en duurzaamheidseisen of disproportionele financiële bijdragen voor kosten in verband met het verbeteren van de fysieke leefomgeving en (het verlagen van) grondprijzen.

Ten tweede gaan wij in op de 'procesversnellers' die het voorstel bevat. Het verkorten van de gemiddeld te lange doorlooptijden in bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures maakt een prominent onderdeel uit van het huidige en toekomstige NEPROM-beleid. Wij verzoeken u de voorstellen op dit vlak van een permanente status te voorzien omdat de grote

woningbouwopgave waar markt en overheid gezamenlijk voor staan in 2030 nog niet gerealiseerd is.

2. Programmering

NEPROM-leden hebben grote zorgen dat de 2/3 betaalbaarheidseis een negatief effect gaat hebben op de woningbouwproductie. Mede omdat de voorwaarde niet als maximum geformuleerd is. Door een gemeente kan dus ook gevraagd worden meer sociale huurwoningen te bouwen (dan 1/3) en dit gaat ten koste van het vrije segment. Dit leidt niet alleen tot mogelijk veel en grote lokale verschillen maar ook komt daarmee de haalbaarheid van projecten en gebiedsontwikkelingen sterk onder druk te staan.

Volgens ons zouden de relevante onderdelen van wetgeving niet eerder in werking kunnen en mogen treden dan dat voorgenoemde aspecten goed geregeld zijn en voorzien van flankerend beleid; om de uitvoering mogelijk te maken en over te gaan tot realisatie van de huizen die hard nodig zijn voor alle woningzoekenden.

3. Procesversnellers


Wij zijn content met de belangrijke stappen die op dit vlak gezet worden in het voorstel. Het is zaak de gemiddeld te lange doorlooptijden van bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures te bekorten. De nadelige gevolgen voor de vele woningzoekenden en het maatschappelijk evenwicht zijn groot; door de onevenredige druk die uitgeoefend wordt op de haalbaarheid en planning van sociaal gewenste ontwikkelingen door de vele langlopende juridische procedures of de dreiging daarvan. Wel verzoeken wij u de voorstellen van een permanente status te voorzien.

4. Samengevat

- NEPROM staat positief tegenover regie door de Rijksoverheid op de woningbouwproductie;
- NEPROM heeft zorgen over de 2/3 betaalbaarheidseis omdat dit een negatief effect heeft op de woningbouwproductie. Wij verzoeken u dit deel voor alsnog uit het voorstel te halen;
- eerst moet er duidelijkheid komen over flankerend beleid als financiële steunmaatregelen van het Rijk en gemeentelijke eisen; over de grondprijs en kwaliteit en duurzaamheid bijvoorbeeld, voordat de 2/3 betaalbaarheidseis ingevoerd kan worden;
- duidelijker moet blijken dat voornoemde 2/3 een maximum is;
- NEPROM is content met de voorgestelde procesversnellers en wil hen liever permanent ingevoerd zien omdat de woningbouwopgave in 2030 nog niet gerealiseerd is.

Wij wensen u veel succes bij de verdere beraadslaging. Tot een nadere toelichting op deze brief zijn wij gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,



ir. F.B. (Fahid) Minhas
directeur NEPROM