

Inbreng NEPROM voor het rondetafelgesprek met de Tweede Kamer

Wet versterking regie volkshuisvesting

Hartelijk dank voor de uitnodiging aan NEPROM, de vereniging van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars, om deel te nemen aan het rondetafelgesprek over de wet versterking regie volkshuisvesting. Wij vinden het positief dat de Tweede Kamer dit onderwerp op deze manier op de agenda plaatst en aan betrokken belanghebbenden vraagt hoe zij aankijken tegen de rol van het Rijk op dit terrein. NEPROM, als mede-initiatiefnemer van de Actie- en Uitvoeringsagenda Wonen en penvoerder van het woningbouwdeel daarin, steunt de beweging om meer regie te voeren op snel en meer, voldoende woningen te bouwen. De wijze waarop dat 'regie hernemen' wordt uitgewerkt en vormgegeven, waaronder in dit wetsvoorstel, is complex en gaat wat ons betreft te ver op onderdelen. Voordat we inhoudelijk in gaan op het wetsvoorstel eerst een aantal opmerkingen vooraf om te duiden hoe de woningmarkt zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en vanuit welk perspectief wij reageren.

Inleidend

In de afgelopen jaren zijn er te weinig woningen gebouwd in verhouding tot de gestegen vraag waardoor de schaarste is toegenomen. Als gevolg daarvan zijn de woningprijzen sterk gestegen en is voor velen een goede woning onbereikbaar geworden. De oorzaak ligt onder andere in de vorige financiële crisis, waarin bouwplannen zijn gesneuveld. Maar de oorzaak van het tekort zit vooral in het feit dat de bevolking veel harder is gegroeid dan waar in de woningbouwplannen rekening mee is gehouden. Ook zijn er onvoldoende locaties waarop snel gebouwd kan worden, onder andere door beperkingen vanuit provincies en soms ook gemeenten. De huishoudens met de minste financiële middelen en de laagste weerbaarheid zijn daar in de eerste plaats het slachtoffer van geworden. Maar de maatschappelijke onvrede over het woningtekort is veel breder. In het politieke en publieke debat wordt vaak gezegd dat marktpartijen hiervoor verantwoordelijk zijn, omdat de overheid zich volledig had teruggetrokken van de woningmarkt. Dat staat in schril contrast met de realiteit. Het investeringsklimaat in de woningbouwsector staat de laatste jaren juist enorm onder druk door regelgeving vanuit de overheid. Corporaties zijn jaren geleden beperkt in hun mogelijkheden, (particuliere) verhuurders hebben te maken met ingrepen in het fiscale stelsel, is er een zelfbewoningsplicht ingevoerd en hangt de wet betaalbare huur -welke in huidige vorm een zeer negatief effect heeft op de bouw van nieuwbouwwoningen- al enige tijd in de lucht. Economische omstandigheden, zoals de stijging van de bouw- en loonkosten en de hogere rente, maken een combinatie van dit alles een giftige cocktail die negatieve invloed heeft op de nieuwbouwproductie.



Rijksregie en samenhang van wetgeving

NEPROM concludeert dat het samenspel van de wetgever, overheden, marktpartijen en corporaties er onvoldoende in is geslaagd om aan de uitdagingen die invloed hebben op de productie van nieuwbouwwoningen het hoofd te bieden. We zullen veel meer woningen moeten gaan bouwen dan we gewend waren (met een inhaalslag) en we moeten er in het bijzonder voor zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd voor degenen die zich niet zelfstandig kunnen red- den op de woningmarkt. Maar de discussie moet zich vooral richten op het groter maken van de woningvoorraad, niet op het herverdelen van de huidige schaarse voorraad.

Regie voeren vanuit het Rijk kan daaraan bijdragen. Bijvoorbeeld door meer financiële middelen beschikbaar te stellen, door (bestuurlijke) afspraken te maken en door regels en wetten uit te vaardigen. Maar regie voeren is vooral een uitdagende taak die naar onze mening momenteel erg breed wordt geïnterpreteerd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Orde- ning. Zijn beleid is veel breder dan voorliggend wetsvoorstel en dit wetsvoorstel moet dan ook als onderdeel daarvan worden gezien. Daar waar wij kritische opmerkingen plaatsen en waar wij suggesties voor aanpassingen doen moet dat tegen die achtergrond worden gezien. Zo heeft de besluitvorming rondom de Wet Nijboer en de Wet betaalbare huur, grote impact op de mogelijk- heid om overal in Nederland tweederde in het betaalbare prijssegment te bouwen.

Kansen en uitdagingen van de Wet versterking regie volkshuisvesting

Volgens NEPROM is het belangrijkste doel van de Wet regie volkshuisvesting om aan overheden meer instrumenten te bieden waardoor met meer tempo betaalbare woningen gebouwd kun- nen worden. NEPROM-leden proberen in beginsel altijd op een creatieve wijze businesscases rond te rekenen zodat nieuwbouw doorgang kan vinden vanuit een positieve grondhouding. Te- gelijkertijd constateren we dat dit in de praktijk op veel locaties helemaal niet haalbaar is. Dit komt onder andere door strenge lokale bouwvoorschriften, gestegen bouw- en loonkosten, een hogere rente en lange bezwaarprocedures.

NEPROM is het daarom eens met het doel van de wet. Meer regie voor de Rijksoverheid juichen we toe vanuit de gedachte dat met de inzet van het instrumentarium versnelling in de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De onderdelen die bijdragen aan het versnellen van procedures door het verkorten van bezwaartrajecten, zoals beroep bij één instantie, het verdwijnen van de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwprojecten tot 50 woningen en een ver- bod op stapeling van lokale eisen boven op landelijke eisen, zullen echt bijdragen aan de wo- ningbouwproductie.

Wel vrezen we dat een aantal andere onderdelen van de Wet versterking regie volkshuisvesting een averechts effect zal hebben. Zo wordt in de Omgevingswet het instrumentarium uitgebreid met de bevoegdheid voor provincies en Rijk om een instructie te geven met het oog op een evenwichtige woningvoorraad. Een evenwichtige woningvoorraad wordt in artikel 4.33 lid 3 van het besluit kwaliteit leefomgeving uitgelegd als tweederde betaalbaar. Zonder zicht op vol- doende structurele middelen leidt dat tot vertraging en uitstel van plannen omdat de kosten voor de bouw van nieuwbouwwoningen blijven stijgen en de opbrengsten dalen. Daarmee kun- nen business cases niet meer sluitend worden gemaakt.

De eis om tweederde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te realiseren, is in het wetsvoorstel een generieke eis voor heel Nederland. Dit terwijl woningmarktregio's,



maar ook gemeenten, specifieke kenmerken hebben. Ook kunnen gemeenten die nu al meer dan 30% van hun woningbezit in het sociale prijssegment hebben, een groter programma in het betaalbare prijssegment eisen dankzij de nieuwe wet. Deze gemeenten worden namelijk niet verplicht om minder sociale woningen te bouwen. Hierdoor komt het vrije segment verder onder druk te staan en daarmee de haalbaarheid van projecten. Het vrije segment is in de praktijk namelijk de kostendrager voor de woningen in het betaalbare prijssegment. Daarnaast constateert NEPROM dat de bevoegdheid om instructies te geven ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningen reeds is opgenomen in de Omgevingswet in artikelen 2.25, 2.33 en 2.34. Die bevoegdheid is er dus al, maar wordt nauwelijks ingezet. Het is onduidelijk wat de toegevoegde waarde is van nieuwe regels die hetzelfde doel hebben.

NEPROM maakt zich dus vooral grote zorgen over de wettelijke verankering van de bouw van tweederde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment in de wet. Wij vinden dit onverstandig omdat de woningmarkt onderhevig is aan verandering. Dit vraagt juist om flexibiliteit. Wettelijke verankering gaat voorbij aan die flexibiliteit, nu en in de toekomst, en daarmee aan de lokale en regionale vraag naar woningen. Streefwaarden, prijsgrenzen en percentages in de wet of in de memorie van toelichting vastleggen leidt tot verstarring en vertraging. Marktomstandigheden veranderen, maatwerk is nodig en er moet ook ruimte zijn voor lokale en regionale afwegingen. Waarbij uiteraard partijen die systematisch weglopen voor hun eerlijke bijdrage aangepakt moeten kunnen worden.

Wat moet er dan gebeuren?

NEPROM ziet in het voorliggend wetsvoorstel positieve aspecten die zullen leiden tot versnelling van de woningbouwproductie. We denken dat het voor de uitvoerbaarheid ontzettend belangrijk is om het wetsvoorstel, bijvoorbeeld door middel van een nota van wijzigingen, op te splitsen in twee delen. De onderdelen die bijdragen aan de daadwerkelijke versnelling van de woningbouwopgave én de onderdelen die betrekking hebben op de rechtvaardige spreiding van aandachtsgroepen over het hele land, zouden gesplitst moeten worden van de wijzigingen die betrekking hebben op de generieke instructieregels die aansturen op tweederde bouwen in het betaalbare prijssegment. Concreet zouden de wijzigingen van artikelen 2.1-2.34 van de Omgevingswet samen met de wijzigingen van het besluit kwaliteit leefomgeving losgeknipt moeten worden van de wijzigingen in de Huisvestingswet 2014, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en De Woningwet. Ook vinden we het belangrijk dat de horizonbepaling, waardoor de wetsonderdelen die procedures verkorten en bouwprojecten versnellen, verdwijnt. In het huidige wetsvoorstel is dit onderdeel van de wet tijdelijk, terwijl het woningtekort naar verwachting écht niet is ingelopen in 2030. NEPROM is van mening dat procedures ook na 2030 korter moeten blijven. In het belang van woningzoekenden.

Samengevat

- NEPROM vindt het belangrijk dat het Rijk regie voert op de woningbouwproductie, waardoor sneller, goedkoper en meer gebouwd kan worden;
- NEPROM is positief over het verkorten van procedures, de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking en het verbod op stapeling van lokale eisen bovenop landelijke eisen.



- NEPROM maakt zich grote zorgen over de generieke eis om tweederde in het betaalbare segment te bouwen. Hiervoor is structureel financiële ondersteuning nodig, maar dit aspect is nog niet geborgd;
- NEPROM verzoekt de Tweede Kamer het wetsvoorstel in twee delen te knippen en de generieke instructieregels die aansturen op tweederde bouwen in het betaalbare segment niet wettelijk te verankeren, alvorens er structurele middelen beschikbaar komen.
- NEPROM verzoekt de Tweede Kamer om het onderdeel waarin versnelling van bouwprojecten wordt geregeld te behandelen en dit specifieke onderdeel permanent in te voeren en niet tijdelijk zoals nu het geval is.

Met vriendelijke groet,

ir. F.B. (Fahid) Minhas

Directeur