

De commissie Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer
T.a.v. mw. A. Easton
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

ABN AMRO NL89ABNA0257622713
KvK nummer 40407750
BTW nr. NL 0027.08.498.B.01

Datum: 18-04-2024

Ons kenmerk: CVR/CN/009

Onderwerp: Position Paper WoningBouwersNL m.b.t. Wet Versterking regie op de volkshuisvesting

Geachte heer/mevrouw,

Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel de bouw van woningen te versnellen. WoningBouwersNL ondersteunt de kernintenties van de wet, maar benadrukt dat succes afhankelijk is van zowel de beschikbare instrumenten als de bereidheid om deze uit te voeren. Ook vraagt WoningBouwersNL aandacht voor de financiële dekking van bepaalde onderdelen van dit wetsvoorstel. In dit Position Paper zullen wij dit nader uiteenzetten.

Inleiding

Er bestaat de laatste jaren een breed gedragen consensus, dat voor het oplossen van de grote maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving samenwerking tussen bestuurslagen noodzakelijk is. Hierom hebben 34 maatschappelijke organisaties de Actie Agenda Wonen in 2021 ondertekend, waarin deze partijen – van kopers tot producenten, van huurders tot verhuurdersorganisaties en van marktpartijen tot gemeenten en provincies – het Kabinet opriepen om de regie op de woningmarkt te nemen. Ook recent nog, in februari 2024, werden deze afspraken in de uitvoeringsagenda wonen opnieuw door dezelfde partijen bekrachtigd en aangescherpt. Die breed gevoelde wens dat het rijk de regie op de woningmarkt neemt, komt niet uit de lucht vallen. Om structureel jaarlijks 100.000 woningen te realiseren zijn er op dit moment namelijk veel te weinig locaties beschikbaar die voor woningbouw zijn bestemd. Wij zien het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting dan ook als een antwoord op die vraag vanuit de markt.

Het wetsvoorstel beoogt twee zaken te regelen. Enerzijds biedt ze een grondslag voor nationale regie op de groei. Anderzijds streeft de wet naar een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in Nederland, door eisen te stellen aan het type (lees: de maximale prijs) van nieuw toegevoegde woningen.

De bestaande instrumenten worden onvoldoende gebruikt

Regie op de volkshuisvesting is niet nieuw en zit bovendien reeds sterk verankerd in ons wettelijk systeem. Ondanks de almaar herhaalde mantra dat het ruimtelijk beleid gedecentraliseerd is, zijn er al vanaf de oude Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) in 1962 steeds inspanningen geweest om via Rijks- en provinciale regie grip te houden op het ruimtelijk beleid. En ondanks de nadrukkelijke decentralisatiegedachte van de Omgevingswet is het publiekrechtelijk sturingsinstrumentarium van zowel provincies als het Rijk sinds de invoering van deze wet niet ingeperkt. Integendeel. Het Rijk en de provincies beschikken onder de Omgevingswet over een eigen instrumentarium om projecten zelf rechtstreeks in te kunnen passen in het gemeentelijk omgevingsplan middels het projectbesluit, en ze kunnen met instructieregels en instructiebesluiten verplichtingen introduceren voor decentrale overheden om besluiten te nemen en kaders formuleren voor toekomstige decentrale besluitvorming.

Er is dus al heel veel sturingspotentieel in de wet verankerd. Maar het Rijk en provincies hebben de laatste decennia nagelaten om dit stuur in handen te nemen. Sinds de Vinex tijd is immers sterk geleund op het zogenoemde onderhandelingsmodel. Om decentrale overheden tot medewerking te bewegen stelde het Rijk beperkte, locatie gebonden subsidies beschikbaar, die in een convenant aan verschillende voorwaarden en prestatie-eisen werden gekoppeld. Ook de recente woondeals zijn hier een voorbeeld van.

Nieuw instrumentarium is aanvulling op het onderhandelingsmodel

Helaas wordt in deze onderhandelingen meestal de gemeentelijke en provinciale plancapaciteit voor nieuwe woningen ingezet als fiches op een pokertafel. In menig woondeal werd de afgelopen jaren door lagere overheden 'beloofd' dat een zeker aantal woningen zou worden gerealiseerd, mits het Rijk zou voldoen aan de wens om... Vul maar in.

Voorwaardelijke beloftes dus. “Geef ons een ziekenhuis, een spoorstation, een nieuwe snelweg, los ons ambtenarentekorten of ons stikstofprobleem op en dan beloven wij u alle woningen waar u om vraagt”. En dat terwijl gelijktijdig uit de inventarisatie naar plancapaciteit en locaties in het kader van diezelfde woondeals blijkt dat gemeenten en provincies volstrekt onvoldoende omgevingsplannen hebben vastgesteld of zelfs überhaupt maar in voorbereiding hebben om al deze ambities te kunnen realiseren. Juist daarom is het belangrijk dat de minister een stok achter de deur in handen heeft. Zodat we kunnen zorgen dat de gemaakte afspraken ook worden nagekomen.

We juichen het dan ook toe dat de Rijksoverheid meer regie wil gaan voeren, maar we zijn nog wel wat sceptisch. Als immers al het oude instrumentarium nu ongebruikt op de plank blijft liggen, hoe kunnen we er dan op vertrouwen dat het nieuw gereedschap wel gebruikt wordt? Daarin zit in onze ogen een potentiële zwakte van in de WVRV. Wie is er verantwoordelijk voor die 100.000 woningen per jaar? Wie treedt er af als het doel niet wordt gehaald? Op welk moment moet de minister overgaan tot een interventie met behulp van het oude of het nieuwe instrumentarium? Welke periode geven we lagere overheden de gelegenheid om zonder resultaat aan plannen te trekken voordat we ingrijpen en een andere locatie voorrang geven?

Verkorten van bezwaartrajecten is gewenst

WoningBouwersNL is positief over de onderdelen van de wet 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 verbod op stapeling van lokale eisen boven op landelijke eisen. Dergelijke maatregelen zijn noodzakelijk om versnelling in het proces te krijgen. De laatste jaren belanden in toenemende mate omgevingsplannen en -vergunningen bij de Raad van State. Dit heeft alles te maken met het no-loss principe van onze rechtspraak. Een procederende burger kan, zelfs zonder enig steekhoudend argument te hebben, naar de rechter te gaan en zo aan ondernemers enorm veel schade en vertraging toebrengen, terwijl die procederende burger nooit opdraait voor die schade.

Noodzaak voor Flexibiliteit in Betaalbaarheidseisen

Wel vragen wij aandacht voor de in de wet opgenomen eis om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te realiseren. Zoals aangegeven was WoningBouwersNL een van de ondertekenaars van zowel de actieagenda wonen alsook de uitvoeringsagenda wonen. In deze agenda's hebben we aangegeven dat het verplicht stellen om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te bouwen, slechts mogelijk is als de benodigde middelen om business cases rond te krijgen beschikbaar worden gesteld vanuit het Rijk. Zonder die dekking kan het simpelweg niet uit. Het huidige wetsvoorstel verankert wel de betaalbaarheidseis, maar niet de hiervoor benodigde dekking. En de vraag is ook of het nodig is om de bouw van twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment in de wet te verankeren. De woningmarkt is onderhevig 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 van woningzoekenden naar woningen.

Ten aanzien van verplichting om 30% van de nieuw te bouwen woningen in het sociale prijssegment te realiseren merken we bovendien op dat dit is geformuleerd als een generieke eis voor heel Nederland. Woondealregio's en gemeenten hebben echter specifieke kenmerken en woningbehoeften. Bovendien 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 immers niet verplicht om minder sociale woningen te bouwen. Hierdoor komt het vrije segment verder onder druk te staan en daarmee de haalbaarheid van projecten.

Conclusie

WoningBouwersNL steunt de doelen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting, maar benadrukt dat succes afhankelijk is van de bereidheid om instrumenten ook in te zetten. Daarnaast vragen we aandacht voor de financiële dekking die nodig is om grote aantallen betaalbare woningen toe te voegen, en wijzen we erop dat de praktijk ten aanzien van de betaalbaarheidseisen meer flexibiliteit nodig heeft dan het huidige wetsvoorstel biedt.

Met vriendelijke groet,
WoningBouwersNL



mr. Coen van Rooyen
Algemeen directeur