

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Uitsluitend verzonden via www.internetconsultatie.nl

Datum 18 april 2024

Ref. 20240417/FM/NZ/

Betreft Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting

Geachte heer, mevrouw,

NEPROM reageert hierbij op het concept Besluit en de concept Regeling versterking regie volkshuisvesting. NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijke betrokken project- en gebiedsontwikkelaars. NEPROM vertegenwoordigt diverse bloedgroepen op de woningmarkt, van MKB-bedrijven tot grote beurgenoteerde ondernemingen. Zowel projectontwikkelaars, bouwers, institutionele beleggers, corporaties als financiers zijn lid van NEPROM. Gezamenlijk vertegenwoordigen zij een belangrijk deel van de markt voor nieuwbouwwoningen en commercieel vastgoed.

1. Aanleiding

Beide documenten geven nadere invulling aan het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Vrijdag 26 april a.s. staat het wetsvoorstel geagendeerd voor Inbreng Verslag in de vaste commissie Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer. In deze brief gaan wij in op de volgende punten.

Eerst gaan wij in op het op het onderwerp programmering. NEPROM heeft oprecht zorgen of de Wet versterking regie volkshuisvesting de realisatie van de benodigde (betaalbare) woningen niet beperkt. Dat geldt specifiek omdat het voorstel in samenhang met het voorstel voor de Wet betaalbare huur bezien dient te worden. Vervolgens gaan wij in op de procesversnellers. Hierbij zullen wij ook aandacht besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot geven wij het advies eerst zekerheid te geven over het benodigde flankerende beleid alvorens het deel van de regelgeving over programmering (2/3 betaalbaar) in werking te laten treden.

2. Programmering

In de Uitvoeringsagenda Wonen geven de 12 partners in woningbouw, waaronder NEPROM, aan dat zij met de juiste steun van het Rijk miljarden in toekomstbestendige woningbouw kunnen investeren.¹ Voor marktpartijen is het heel belangrijk om vooraf duidelijkheid te krijgen over het antwoord op de vraag hoe de uitvoering van deze en aanpalende wetgeving mogelijk gemaakt wordt. Volgens ons zouden de relevante onderdelen van wetgeving niet eerder in werking kunnen en mogen treden. Dat komt de woningbouwproductie namelijk niet ten goede. Extra financiële steunmaatregelen van het Rijk en/of maatwerk vanuit gemeenten zijn hard nodig om de realisatie van voldoende (betaalbare) woningen mogelijk te maken. Nadat voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, is er ruimte voor onderwerpen als toewijzing en verdeling van het aanbod. Bij maatwerk denken wij overigens aan relevante aspecten als de grondprijs (verlagen), geen extra kwaliteits- of duurzaamheidseisen of disproportionele financiële bijdragen voor kosten in verband met het verbeteren van de fysieke leefomgeving.

Zoals wij het begrijpen, is de 2/3 betaalbaarheidseis als maximum bedoeld. Als deze lezing correct is, verzoeken wij u dit duidelijk vast te leggen in de wet en lagere regelgeving; om onduidelijkheid en verschillen op lokaal niveau te voorkomen.

3. Instandhoudingstermijn betaalbare koopwoningen

Volgens het voorstel wordt het Besluit kwaliteit leefomgeving zo aangepast (in artikel 5.162b lid 3 sub b) dat een instandhoudingstermijn van minimaal 1 en maximaal 10 jaar geldt voor betaalbare koopwoningen.

Ondanks dat wij er begrip voor hebben dat de woningen binnen dit segment een bepaalde periode beschikbaar blijven voor de relevante doelgroep, vinden wij een maximum periode van 10 jaar te lang. Kopers die in aanmerking komen voor deze woningen (veelal starters) verhuizen gemiddeld weer sneller dan de genoemde maximum termijn van 10 jaar.

Ook hebben wij vraagtekens bij de uitvoerbaarheid van de voorgestelde regeling voor en door gemeenten, die hierop toe moeten zien.

Zoals wij het lezen, vrezen wij dat deze bepaling bovendien een negatief fiscaal effect zou kunnen hebben voor de kopers; op hun eventuele recht op hypotheekrenteaftrek. Op grond van artikel 1 van het besluit Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling geldt als eis voor een eigen woning dat de waardeverandering de belastingplichtige of zijn partner grotendeels aangaat. Betaalbare koopwoningen vallen vanwege de instandhoudingstermijn niet per definitie onder het begrip eigen woning. Daarmee wordt het recht op hypotheekrenteaftrek onzeker. Dat is gelet op de doelgroep waartoe deze kopers behoren onwenselijk. Wij verzoeken u daarom in overleg met het ministerie van Financiën het besluit zo aan te laten passen dat betaalbare koopwoningen onder het begrip eigen woning vallen.

¹ <https://www.neprom.nl/artikel/ondertekening-uitvoeringsagenda-wonen/2386>

4. Procesversnellers

Een belangrijk speerpunt van het huidige en toekomstige NEPROM-beleid is haar aanhoudende en consequente oproep tot versnelling van bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures. In onze publicaties zijn de belangrijkste oorzaken van vertraging in kaart gebracht, met voorstellen voor een oplossing.²

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.

Conform het concept, zijn de voorgestelde procesversnellers tijdelijk (tot en met 2030). Op basis van wat NEPROM-leden in de praktijk ervaren, vinden wij het raadzaam de voorgestelde versnellers van een permanente status te voorzien in de voorgestelde regelgeving. Ondanks dat wij begrijpen dat de voorgestelde termijn en de daaraan verbonden tijdelijkheid samenhangt met de horizon van de huidige en gezamenlijke woningbouwambities van het Rijk en de markt, is het realistisch te zeggen dat de woningbouwopgave nog niet gerealiseerd is in 2030 en de voorgestelde maatregelen permanent nodig zijn; om ontstane achterstanden bij de rechterlijke macht in te lopen en het beoogde aantal woningen te realiseren.

Los van de voorstellen over 'versterking regie volkshuisvesting' zoals die nu ter consultatie liggen en in behandeling zijn bij de Tweede Kamer, staan wij open voor gesprekken over aanvullende maatregelen op het gebied van het versnellen van relevante juridische procedures. Wij denken dat er meer mogelijk is, binnen de geldende kaders voor rechtsbescherming die betrokkenen terecht de mogelijkheid dienen te geven op te komen tegen overheidsbesluiten. Dat is een groot goed en een rechtsstatelijk vereiste.

5. Ladder voor duurzame verstedelijking

NEPROM is verheugd over de voorgestelde aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. NEPROM voorziet dat het verhogen van de minimale projectomvang (aantal woningen) waarop het instrument betrekking heeft, een positieve bijdrage zou kunnen leveren aan een voorspoedige realisatie van de voorgenomen plannen en meer uniformiteit op provinciaal niveau.

² <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-jarenlang-vertraagd-door-juridische-procedures/2327>

6. Tot slot

NEPROM vertrouwt erop u met deze achtergrondinformatie van dienst te zijn geweest en hoopt dat u deze inbreng meeneemt in het verdere traject tot vaststelling van het besluit en de regeling.

Graag zijn wij bereid en beschikbaar voor een nader gesprek met u over de onderliggende materie.

Met vriendelijke groet,



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