

Zienswijze op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Datum: 17 april 2024
Inlichtingen: Ruben Heezen
Jarín van der Zande

Betreft: Zienswijze op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Inleiding

Koninklijke Bouwend Nederland, de vereniging van bouw- en infrabedrijven, is met ongeveer 4.600 aangesloten bouw- en infrabedrijven de grootste ondernemersorganisatie in de bouw. Wij vertegenwoordigen kleine, middelgrote en grote bedrijven die samen goed zijn voor zo'n 10% van ons BBP. Samen met onze leden bouwen we aan een krachtige toekomst voor de hele sector. In samenwerking met overheden, woningcorporaties en marktpartijen zetten wij ons in voor een vitale woningmarkt waarin voor iedereen een passende woning beschikbaar is, nu en in de toekomst! Het doel van de wet versterking regie volkshuisvesting is het verschaffen van wettelijke instrumenten aan overheden om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen.

Positieve effecten en aanbevelingen bij het wetsvoorstel

Wat Bouwend Nederland betreft dragen niet alle onderdelen van de Wet versterking regie bij aan het doel van de wet. Wel is Bouwend Nederland positief ten aanzien van:

- Het doel van de wet. Meer regie voor de Rijksoverheid juichen we toe vanuit de gedachte dat met de inzet van het extra 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 verbod op stapeling van lokale eisen boven op landelijke eisen zoals voorgesteld. Wij wijzen daarbij op de wijziging in de omgevingswet Artikel 16.87a: *Op voordracht van de minister kunnen bij AMvB categorieën waarvoor versnelde behandeling bij RvS noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen worden aangewezen.*
- Tegelijkertijd delen we het advies van de RvS op dit wetsvoorstel waar het gaat om het risico dat we de bottleneck verplaatsen naar de RvS. We doen weinig aan de aantallen bezwaar- en beroepsschriften die binnenkomen waardoor het probleem niet bij de bron wordt aangepakt. Dit alles in de wetenschap dat afhandeling van bezwaar- en beroepsprocedures bij de RvS nu ook al veel tijd vergen en de capaciteit al onder druk staat.

- Voorts is Bouwend Nederland van mening dat de horizonbepaling waardoor de wetsonderdelen die procedures verkorten en bouwprojecten versnellen zou moeten verdwijnen, waardoor ook na 2030 procedures korter blijven.

Ongewenste effecten van het wetsvoorstel

Bouwend Nederland vreest dat een aantal andere onderdelen van de Wet versterking regie een averechts effect heeft.

- In de Omgevingswet wordt het instrumentarium uitgebreid met de bevoegdheid voor provincies en Rijk om een instructie te geven met het oog op een evenwichtige woningvoorraad (Artikel 2.1, artikel 2.33 lid 2 en artikel 2.34 lid 2). Een evenwichtige woningvoorraad wordt in artikel 4.33 lid 3 van het besluit kwaliteit leefomgeving uitgelegd als twee derde betaalbaar. Zonder zicht op voldoende 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 kunnen business cases niet meer sluitend worden gemaakt. De problematiek op de woningmarkt komt voor een groot gedeelte door een gebrek aan nieuwe woningen.
- De eis om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te realiseren, is een generieke eis voor heel Nederland. Dit terwijl woondealregio's en gemeenten, specifieke kenmerken en woning behoeften hebben. 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 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 de kostendrager voor de woningen in het betaalbare prijssegment.
- De bevoegdheid om instructies te geven ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningen zijn reeds opgenomen in de Omgevingswet in artikelen 2.25, 2.33 en 2.34 maar worden nauwelijks ingezet. Het beter inzetten van bestaand instrumentarium zal, onafhankelijk van voorgestelde wetswijziging, leiden tot meer woningbouw.
- Een verankering van de bouw van twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment in de wet is bovendien 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 van woningzoekenden naar woningen.

Daarmee vreest Bouwend Nederland dat:

- Er een dwingende eis komt om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te bouwen, zonder dat de benodigde middelen om business cases rond te krijgen beschikbaar worden gesteld. De noodzaak van financiële steun voor de woningbouwopgave is

recentelijk nog 13 partijen gemotiveerd in de Uitvoeringsagenda Wonen.

- De doelen van de wet niet bereikt worden maar juist vertraging ontstaat, doordat overheden sterker sturen op betaalbaarheid in nieuwbouw. Dit leidt ertoe dat minder plannen tot ontwikkeling zullen komen en nóg minder woningen in het betaalbare segment beschikbaar komen doordat de doorstroming stopt.
- Voorbij wordt gegaan aan reeds beschikbaar instrumentarium dat door provincies en de Rijksoverheid al ingezet kan worden om woningbouw sneller tot ontwikkeling te laten komen. Zie ook het voorbeeld van Zuid-Holland in dit kader.

Conclusie:

- De doelen van de wet kan Bouwend Nederland onderschrijven
- De invulling van regie zit hem aan de kant van het instrumentarium in de sturing op betaalbaarheid in de programmering en het uitrollen van de tweede betaalfase op gemeentelijk niveau. De aanpassingen in de wet gaan voorbij aan het belang van doorstroming en het beschikbaar krijgen van betaalbare woningen.
- Het instrumentarium om meer plannen en woningen tot ontwikkeling te krijgen is al verankerd in de omgevingswet.
- De onderdelen die gaan over de versnelling van procedures kunnen op steun rekenen van Bouwend Nederland. Tegelijkertijd lonken er capaciteitsproblemen in de uitvoering.