

Datum: 30 maart 2023
Ons kenmerk: 2303-301033/rhe
Uw kenmerk:

Behandeld door: Ruben Heezen MA MSc
Telefoon: +31621554822
E-mail: r.heezen@bouwendnederland.nl

Betreft: Reactie internetconsultatie Wet regie volkshuisvesting

Geachte heer/mevrouw,

De ter consultatie voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting heeft als doel het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten te geven om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. De reactie van Bouwend Nederland op de consultatie richt zich op drie hoofdlijnen: regie, betaalbaarheid en doorstroming en procedurele versnelling.

Regie

De hoofdlijnen van het wetsvoorstel beredeneert vanuit de doelen op het gebied van aantallen en betaalbaarheid van de wet lijken logisch. De vraag is hoe realistisch die doelen zijn, gelet op de huidige markt- en overige omstandigheden. Voor Bouwend Nederland is het van belang dat de koppeling met de Grondwet in het voorliggende voorstel goed terugkomt. We zijn blij met de referentie aan artikel 22 GW in de toelichting en de toewijzing van het maatschappelijke doel: 'de zorg voor voldoende woonegelegenheid' aan de Omgevingswet. De uitwerking van de doelen in de verplichte woonprogramma's op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijke niveau onderschrijven wij eveneens. Op die manier gelooft Bouwend Nederland met het ministerie dat lokale-, provinciale- en Rijksinspanningen beter aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag in de betreffende gebieden mits in de uitwerking expliciet kennis van marktpartijen en corporaties wordt benut.

Onduidelijk is verder de verhouding in de verschillende programma's, de manier waarop die hiërarchische verhouding tussen de verschillende programma's wordt verankerd en de manier waarop marktpartijen een plek krijgen in de uitwerking van de programma's. Met betrekking tot de wijzigingen in de Omgevingswet zijn we blij met de toevoegingen zoals gedaan in artikel 1.3 en artikel 2.1. Bouwend Nederland staat eveneens achter de verankering van de woonprogramma's zoals wordt voorgesteld in artikelen 3.6, 3.8 en 3.9. We zetten echter vraagtekens bij de interbestuurlijke verhouding en het ontbreken van een uitwerking rondom escalatie tussen overheden. Met andere woorden de vraag wanneer het instrumentarium uit de Omgevingswet, dat middels de wijzigingen in artikelen 1.3 en 2.1, ingezet kan gaan worden ook daadwerkelijk wordt ingezet. Nadere uitwerking zal hierin moeten voorzien.

Betaalbaarheid en doorstroming

Bouwend Nederland heeft zorgen over de vraag of de instrumenten in de voorliggende wet voldoende flexibiliteit bieden om maatwerk te leveren, als dat gelet op bijvoorbeeld markt- of overige omstandigheden nodig mocht zijn. Het vastpinnen van de betaalbaarheidsvereiste en 30% sociale huur in een wet of memorie leidt er immers toe dat broodnodige flexibiliteit in

programmering verdwijnt en lange trajecten nodige zijn om die wijzigingen in de toekomst gestand te doen als de bevolkingssamenstelling of marktomstandigheden daarom vragen. Het opnemen van percentages in de MvT zorgt er eveneens voor dat juridische afdwingbaarheid ontstaat op het aandeel betaalbare woningen. Dat kan leiden tot extra gronden voor bezwaar- en beroepsprocedures met vertraging als gevolg ook bij projecten die voldoen aan de markt vraag maar niet aan de betaalbaarheidsvereiste. Hoewel wij zien dat er ruimte in de wet is opgenomen om beargumenteerd af te wijken, leert de ervaring dat deze ruimte door bestuurlijke en politieke verhoudingen tussen en in provincies en gemeenten niet bevorderend maar eerder beperkend werkt. Een link met de ladder voor duurzame verstedelijking, die niet als middel maar als norm wordt gebruikt, is snel gelegd.

Naast het vastleggen van de percentages in de MvT van de wet wordt eveneens een normbedrag opgenomen voor betaalbare koopwoningen (355.000 euro). Het blijft echter de vraag waarom de grens van 355.000 euro wordt gekozen terwijl de inkomens en leencapaciteit, net als de ambities ten aanzien van de nieuwbouwkwaliteit, stijgen. Flexibiliteit in dit kader is eveneens nodig. Hoewel het logisch is om doelen op te nemen in onderliggende regelgeving is het opnemen van percentages en normbedragen in de wet of memorie onverstandig met het oog op flexibiliteit en toekomstige ontwikkelingen.

Bouwend Nederland mist het belang van het onderwerp doorstroming om het behalen van de doelen van de wet te verzekeren. Een overgrote meerderheid van starters op de woningmarkt (80%) start in een bestaande woning. Elke starter op de woningmarkt zorgt voor 4 verhuisbewegingen. Die doorstroming is essentieel voor een gezonde woningmarkt. Wat Bouwend Nederland betreft kan en moet de tekst evenwichtiger door doorstroming op de woningmarkt expliciet te benoemen als aandachtspunt en reden om woningen toe te voegen in alle segmenten naast het reeds opgeschreven gedeelte rondom sociale huur en betaalbare koop en huur. Betaalbare huur- en koopwoningen komen immers ook vrij als mensen door kunnen stromen op de markt. Het gezamenlijke doel is wat Bouwend Nederland betreft: het beschikbaar krijgen van betaalbare woningen.

Procedurele versnelling

Bouwend Nederland steunt de bepalingen over procedurele versnellingen die opgenomen zijn in de consultatieversie van de wet versterking regie volkshuisvesting. Capaciteit bij de Raad van State en gemeenten blijft in dit kader een punt van aandacht. Bij versnellen van processen en procedures is het zaak niet alleen aandacht te hebben voor de nieuwbouw van woningen maar ook voor bijbehorende voorzieningen bij woningbouw, denk bijvoorbeeld aan onder- en bovengrondse infrastructuur.

Conclusies

Bouwend Nederland streeft met het kabinet naar de doelen en ambities op het gebied van woningbouw. Een wetsvoorstel om te komen tot versterking van het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en rijk op het gebied van volkshuisvesting om dit doel te dienen kan vanuit die gedachte op onze ondersteuning rekenen net als de constatering in het voorstel dat meer regie vanuit de overheid ten aanzien van de woningbouwopgave gewenst is. Het hoofddoel van het

regeringsbeleid (900.000 woningen in 2030) raakt door de huidige markt- en overige omstandigheden uit beeld. Door de wet versterking regie volkshuisvesting in huidige vorm wordt de maatschappelijk gewenste realisatie van voldoende en betaalbare woningen lastiger. De financiële uitvoerbaarheid van plannen en projecten komt met name onder druk te staan door gebrek aan flexibiliteit in de regels over programmering en het uitblijven van doorstroming als kerndoel in de wet. Wij adviseren de Minister daarom de effecten van het voorstel hierop te laten toetsen of doorrekenen. En de bereidheid uit te spreken het voorstel aan te passen of in een oplossing te voorzien, indien de uitkomsten daartoe nopen. Zodat er ten aanzien van de programmering meer ruimte ontstaat voor maatwerk en flexibiliteit.

Met vriendelijke groet,

Ruben Heezen MA MSc
Belangenbehartiger