



Position paper

Opmerkingen VNG op het onderdeel Wonen en Ruimte van de Begroting Binnenlandse Zaken

Op 12 november 2018 staat de Begroting van Binnenlandse Zaken centraal, onderdeel Wonen en Ruimte geagendeerd (35000 VII). Wij vragen uw aandacht voor de volgende zes punten:

1. Interbestuurlijk Programma (IBP).

Het IBP moet meer aandacht geven aan de woningbouwopgave.

2. Bouwopgave en kwaliteit.

Het nationaal woningmarktbeleid van de afgelopen jaren heeft bijgedragen aan de structurele problemen op de woningmarkt.

3. Betaalbaarheid middenhuur.

Huurders in het middensegment besteden 40 á 50 procent van hun inkomen aan wonen en dat is teveel.

4. De financiële mogelijkheden van corporaties bij de energietransitie.

Corporaties kunnen de maatschappelijke opgaven financieel niet aan.

5. Wonen en zorg.

Door een tekort aan sociale woningen ontstaat er 'concurrentie' tussen de meest 'urgente' groepen.

6. Omgevingswet.

De VNG vindt het goed om te zien dat de bestuurlijke afspraken voor het implementatieprogramma een plek hebben gekregen in de begroting.

Interbestuurlijk Programma (IBP)

In het IBP is door het Rijk, de gemeenten en provincies een gezamenlijke ambitie geformuleerd en wordt verbinding gezocht tussen bijvoorbeeld klimaat, vitaal platteland, zorg, schuldenaanpak en woningen. Er zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van bewoners, waarbij er aandacht is voor betaalbaarheid, duurzaamheid en bereikbaarheid. Wij delen nog steeds deze ambitie en vanuit de IBP-gedachte vragen wij meer aandacht voor thema's als voldoende sociale

woningen, wonen en zorg, verduurzamingsopgave, leefbaarheid in steden en de sociale aspecten van buurten. Daarover willen wij graag in gesprek gaan met de minister.

Bouwopgave en kwaliteit

De komende jaren staan we voor een grote bouwopgave; voldoende duurzaam bouwen, daar waar nodig is en met kwaliteit. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt af en toe als een belemmering voor de bouwproductie aangehaald en vanwege de urgentie moeten

we een inhaalslag maken, maar de problemen op de woningmarkt zijn deels structureel. In het Rli-briefadvies *'Versnellen woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit'*¹ is geschetst hoe het nationaal woningmarktbeleid van de afgelopen jaren, heeft bijgedragen aan de structurele problemen op de woningmarkt. De raad heeft in zijn briefadvies enkele aanbevelingen uitgebracht die wij ook onderschrijven. Ten eerste, de kwaliteit van de datagegevens over 'harde' en 'zachte' plancapaciteit moet omhoog. Daarnaast delen we de aanbevelingen van Rli om de kwaliteit van plancapaciteit te monitoren en deze te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Net als de Rli denkt de VNG dat het essentieel is, om de corporaties financieel beter toe te rusten, zodat de corporaties daadwerkelijk door kunnen pakken.

In praktijk zien we dat het voor de gemeenten ingewikkeld is om plannen te maken. Dit heeft deels te maken met het feit dat de provincies terughoudend zijn om flexibel met de plancapaciteiten om te gaan. Hierdoor wordt de woningmarkt in bepaalde regio's op slot gegooid. Wij denken dat een flexibele houding van de provincies sommige gemeenten helpen om woningbehoefte voor de komende jaren daadwerkelijk te versnellen.

De steden benadrukken steeds de noodzaak om binnenstedelijk te herstructureren. Het binnenstedelijk bouwen levert meer voordelen op de lange termijn: het levert meer economische groei op, leidt tot afname van de mobiliteitsvraagstukken, biedt meer mogelijkheden voor het ontwikkelen van inclusieve steden, leidt tot een snellere duurzaamheids transitie en de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied wordt beter behouden. Maar sinds jaar en dag is het redelijk onomstreden dat er binnenstedelijke herstructureringsprojecten zijn die financieel niet altijd haalbaar zijn. De minister heeft een revolverende fonds van 38 miljoen geïntroduceerd, maar dit fonds is voor de (voor)financiering en zou in feite terugverdiend moeten worden. Zoals de marktpartijen ook al hebben aangegeven is dit fonds een goede eerste stap, maar het biedt geen structurele oplossing voor de gebiedstransformaties die met een onrendabele top kampen.² Ons pleidooi voor een fonds voor de bekostiging van het onrendabele deel bij de binnenstedelijke herstructurering is nog niet gehonoreerd door de minister. Het IBP biedt een mogelijkheid om samen als één overheid op te trekken, maar wij rekenen erop dat de minister de inhoudelijke

aandachtspunten van de gemeenten meeneemt bij de nadere beleidsvorming en de afspraken met de VNG.

Betaalbaarheid Middenhuur

Uit de Lokaal Monitor Wonen blijkt dat de betaalbaarheid in het middensegment een toenemend probleem is; mensen in het middensegment besteden 40 á 50 procent van hun inkomen aan wonen. De betaalbaarheid van wonen in het middensegment verdient de nodige aandacht. Gemeenten willen een betere juridisch positie om bepaalde eisen te kunnen stellen aan de prijs en kwaliteitsverhouding, (m.n. aantal m² van een woning, de indexering en de periode dat de middenhuur woning betaalbaar blijft). Ook voor de bestaande middenhuur woningen moeten de gemeenten kunnen optreden tegen excessief hoge huur.

Financiële mogelijkheden van corporaties bij de energietransitie

Uit recente berichten en diverse publicaties blijkt dat de corporaties de maatschappelijke opgaven (nieuwbouw, verduurzamingsopgaven en energietransitie, wonen-zorg) financieel niet aankunnen. Volgens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kunnen corporaties niet alle opgaven tegelijk oppakken, de woningcorporaties moeten keuzes maken en prioriteiten stellen. Door de verhuurderheffing (oplopend tot 1,7 miljard per jaar), vennootschapsbelasting en de nieuwe ATAD-richtlijn kunnen corporaties niet alle opgaven tegelijkertijd oppakken. De 'verduurzamingskorting' van 100 miljoen is goed voor de sector, maar wij krijgen sterk de indruk dat woningcorporaties er netto alsnog niet op vooruit gaan, terwijl er flinke opgaven liggen op het gebied van o.a. verduurzaming, energietransitie en huisvesten van mensen met zorgvragen. Wij krijgen signalen van onze achterban dat corporaties door de financiële druk de rem er weer opzetten, prioriteiten moeten gaan stellen en minder investeren in de verduurzamingsopgave of de huisvesting van de doelgroepen.

Gemeenten staan als 'eerste overheid' het dichtst bij bewoners en bedrijven. De energietransitie moet uitlegbaar zijn, ook voor de gewone burger. Belangrijke aspecten zijn haalbaarheid en betaalbaarheid, anders krijgen gemeenten onvoldoende draagvlak voor de energietransitie. De randvoorwaarden die door het kabinet worden gesteld zijn hierin onvoldoende. Daarom kan er gekeken worden naar nieuwe vormen van financiering, zoals de mogelijkheid om

1 Rli-briefadvies (juni 2018) *'Versnellen woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit'* <https://www.rli.nl/publicaties/2018/advies/versnellen-woningbouwproductie-met-behoud-van-kwaliteit>

2 Neprom (juni 2018) <https://www.neprom.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=937>

een lening niet te verbinden aan een persoon maar aan het gebouw waarvoor energiebesparende worden genomen.

Wonen en Zorg

Uit de Lokale Monitor Wonen blijkt dat de voorraad van sociale woningen is afgenomen.³ Daarnaast zijn de huurprijzen de afgelopen jaren ook sterk gestegen. Gemeenten signaleren ook een enorm tekort aan betaalbare sociale woningen, ook voor mensen waarvoor wonen en zorg gecombineerd wordt. Enerzijds door een toename van verschillende urgente groepen – starters op de woningmarkt, mantelzorgers, mensen met diverse zorgvragen, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en de reguliere woningzoekenden – en anderzijds door een tekort aan sociale woningen ontstaat er ‘concurrentie’ tussen de meest ‘urgente’ groepen. Dit onderstreept het belang van meer voldoende betaalbare woningen. Daarom vragen wij de minister om zich meer te gaan inspannen om de bouw van (goedkope)woningen voor allerlei doelgroepen te bevorderen, ook voor de starters en de hard werkende Nederlanders met een laag inkomen.

Omgevingswet

Gemeenten bereiden zich voor op de invoering van de Omgevingswet. De implementatie van nieuwe stelsel wordt aangestuurd door het implementatieprogramma ‘Aan de slag met de Omgevingswet’ met een interbestuurlijk opdrachtgeverschap van Rijk, VNG, IPO en UvW. Het doel is het vergroten van kennis over het leren werken met de nieuwe wet- en regelgeving bij e betrokken partijen waaronder ook burgers en bedrijven. Daarnaast wordt een landelijke voorziening in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) ontwikkeld die ondersteunt bij de uitvoeringsprocessen van de Omgevingswet. Voor deze doelstellingen wordt voor 2019 in totaal € 43,2 miljoen begroot, waarvan € 36,4 miljoen voor het Programma ‘Aan de slag’ waarmee bijeenkomsten, workshops, handleidingen, de ontwikkeling van het Digitaal Stelsel Omgevingswet en een bijdragen aan medeoverheden wordt gefinancierd.

De VNG vindt het goed om te zien dat de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt in de begroting van 2019 terug te vinden zijn. We gaan er vanuit dat het Rijk na 2019 ook dekking vindt voor de realisatie van het ambitieniveau.

Oktober 2018

³ In de grote gemeenten (>300.000 inwoners) is het percentage van de voorraad in de sociale huursector van 42% (2012) naar 39% (2017) gedaald (waarstaatjegemeente.nl)