

Position Paper Netwerk Stedelijk Nederland

Geachte leden van de Eerste Kamer der Staten-Generaal,

Hartelijk dank voor de door u geboden gelegenheid om een bijdrage te kunnen leveren aan uw plenaire debat over het thema *Wonen en Bouwen in Nederland*. In het Netwerk Stedelijk Nederland hebben zich 22 steden en 5 regio's verenigd om de grote volkshuisvestingsopgave waar Nederland voor staat samen op te pakken.

Voor ons staan hierbij drie thema's voorop: gezamenlijke aanpak van de woningnood, bereikbaarheid van de grote woningbouwlocaties en een water- en hittebestendige inrichting van stad en omgeving.

Het is nu tijd om die urgente opgaven aan te pakken via (i) langjarige bekostiging, (ii) aanhangige wetgeving aan te nemen, (iii) het versterken van de capaciteit van woningcorporaties en (iv) belemmeringen in regelgeving weg te nemen. Onze voorstellen daartoe vindt u hieronder in antwoord op uw vragen.

1. Wat ziet u als belangrijkste oplossing voor de wooncrisis in Nederland

Wonen is een belangrijke voorwaarde om een bestaan op te bouwen. Voor de aanpak van de wooncrisis zien wij twee hoofdprioriteiten die niet los van elkaar gezien kunnen worden:

1. Voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen.
2. Leefbare wijken waarbij woningen met toegang tot goed aanbod van voorzieningen, zorg, banen en mobiliteit onze inwoners de kans bieden een bestaan op te bouwen.

Om iedereen de kans te geven goed te wonen, roepen wij op tot:

- Voer wet- en regelgeving in voor publieke regie op de woon- en bouwopgave. Goede voorbeelden hiervan zijn de regulering van middenhuur (wetsvoorstel betaalbare huur) en het nemen van meer regie door de gezamenlijke overheden op de woningbouw en een evenwichtiger (regionale) verdeling van sociale huurwoningen en aandachtsgroepen (wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting).
- Geef langjarig perspectief. Om voldoende betaalbaar te kunnen bouwen hebben we behoefte aan langjarig perspectief en structurele programmatische Rijksbijdragen aan de investeringen vanuit de publieke sector die de markt zelf niet kan regelen (voor o.a. bereikbaarheid, ruimte voor werken, zorg, groen, klimaatadaptatie/waterveiligheid, onderwijs, energie en natuur). Zowel het binnenlands (bijvoorbeeld door pensioenfondsen) als buitenlands investerend vermogen is [te laag](#) voor de benodigde woningbouwopgave. Om snel en effectief te kunnen bouwen is het wenselijk dat deze structurele Rijksbijdrage zo min mogelijk schotten kent en uitgaat van de minimaal noodzakelijke administratieve lasten voor gemeenten.
- Versterk de positie en investeringscapaciteit van woningcorporaties. Zo ontstaat er bij hen (financiële) ruimte om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en toekomstbestendig maken, nieuwe woningen te bouwen in het sociale en middensegment, huren laag te houden en leefbaarheid in met name kwetsbare wijken te verbeteren. Begin daarbij met twee maatregelen:
 - Herziening van fiscale behandelingen, zoals Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) en de vennootschapsbelasting (vpb) van woningcorporaties.
 - Geef corporaties meer positie in het (lage) middensegment, bijvoorbeeld met geborgde leningen voor investeringen in de middenhuur en projectsteun voor regio's die er relatief slecht voor staan.
- Neem maatregelen tegen dalende woningbezetting. Een betere benutting van de bestaande woningvoorraad kan een flinke bijdrage leveren aan het terugdringen van het woningtekort. Ons fiscaal- en uitkeringsstelsel stimuleert mensen die kunnen en willen samenwonen nog niet, zo worden mensen met een AOW-uitkering gekort als ze gaan samenwonen en is het vaak niet mogelijk om een deel van je huis onder te verhuren omdat verhuurders of hypotheekverstrekkers dit niet toestaan. Pak deze regelingen aan, zowel in de AOW en andere uitkeringen als in de standaard huur- en hypotheekcontracten.

2. Hoe en door wie is deze oplossing daadwerkelijk te realiseren?

Ons doel is een gezamenlijke integrale programmatische aanpak met het Rijk en andere partners waarbij overheidslagen ieder vanuit hun rol en verantwoordelijkheid participeren en gezamenlijk afspraken maken over te voeren regie. Denk daarbij aan het succesvolle 'Ruimte voor de Rivier' of een model zoals is gekozen in de NOVEX-gebieden.

Binnen dat samenwerkingsmodel komt aandacht voor investeringen in publieke voorzieningen, mobiliteit, locatiekeuze en publieke bekostiging van voor de markt onrendabele voorwaarden voor de gebiedsontwikkeling samen. Hierin willen wij ook een gesprek voeren over welke (kwaliteits)normen leidend zijn bij gebiedsontwikkeling en elkaar hierop aanspreken als er potentieel negatieve effecten ontstaan voor de uitvoering in de praktijk. We zetten, naast actief grondbeleid, in op partnerselectie of op PPS-vormen die per ontwikkeling geoptimaliseerd wordt om de opgave samen efficiënt te organiseren. De [tussenrapportage](#) van het IBO-woningbouw en grond geeft inzicht in deze problematiek.

Om marktpartijen en corporaties in staat te stellen woningen en voorzieningen te bouwen en tegelijkertijd te investeren in hun bestaande bezit zijn wij als overheid aan zet. Ook zij hebben langjarig perspectief en een reëel (financieel) kader nodig om überhaupt te bouwen. Dit binnen dat model kan door in de gezamenlijk aanpak ook goede locaties (planologisch) te bieden en door een duidelijke afweging te maken tussen kwaliteit en haalbaarheid.

3. Zijn hiervoor wijzigingen in het wettelijk stelsel noodzakelijk?

Zekerheid en goede samenwerking zijn het belangrijkste om snelheid met kwaliteit van woning en omgeving te realiseren. Er is volgens ons behoefte aan concrete aanpassingen van wet- en regelgeving:

- Start een onderzoek naar het wijzigen van de systematiek rondom bekostiging van de woningbouwopgave. Bijzondere aandacht hierbij is nodig voor de omslag van incidenteel, projectgebonden en sectoraal financieren naar structureel, programmatisch en ontschot/integraal financieren met een beperking van de administratieve lastendruk voor de gemeenten.
- Voorspoedige behandeling wetsvoorstellen Wet betaalbare huur en Regie op de Volkshuisvesting door Tweede en Eerste Kamer. Stuur hierbij zowel op aantallen als op betaalbaarheid voor lagere inkomens.
- Aanpassing van fiscale regelgeving voor woningcorporaties om investeringscapaciteit te verbeteren en verruiming van staatssteunregels t.b.v. het (lagere) middensegment.
- Aanpassen van wetgeving in o.a. de AOW en het Burgerlijk Wetboek gericht op het wegnemen van financiële en juridische belemmeringen bij woningdelen.
- Betrouwbaarheid van doorlooptijd van procedures vergroten op basis van de aanknopingspunten in de Tussenrapportage IBO wonen en grond.

Concluderend

Met een combinatie van structurele, gebiedsgerichte en ontschotte bijdragen aan de bekostiging door het Rijk, (programmatisch) opereren als één overheid en gerichte aanpassingen van het wettelijk stelsel bouwen we verder samen aan een Nederland waar nu en in de toekomst iedereen een fijne woning kan vinden.

Netwerk Stedelijk Nederland

Netwerk Stedelijk Nederland is een samenwerking tussen steden en regio's waar het grootste aandeel in de woningbouwopgave van Nederland gerealiseerd wordt. Aan dit Position Paper nemen vanuit het Netwerk Stedelijk Nederland deel: de steden Amersfoort, Amsterdam, Arnhem, Breda, Den Haag, Dordrecht, Eindhoven, Groningen, Helmond, Leiden, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Zwolle en de Metropoolregio Amsterdam, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.