



Position paper

Wonen en bouwen in Nederland

April 2024

Er is in Nederland een fors tekort aan woningen. Daarom zetten we in op woningbouw van ongeveer 1 miljoen woningen tot en met 2030. We delen de ambitie om te voorzien in meer betaalbare woningen, om de huisvesting van aandachtsgroepen beter te organiseren en daartoe de regie op de volkshuisvesting meer bij de overheid te leggen. De VNG heeft uitgesproken dat elke gemeente zijn evenredig deel moet nemen in het onder dak brengen van Oekraïense ontheemden, asielzoekers, statushouders en urgent woningzoekenden uit kwetsbare groepen. Veel gemeenten hebben daar nu onderling al afspraken over gemaakt. We zijn er groot voorstander van dat die evenredigheid wordt verankerd in wetgeving.

Gemeenten zetten in op het realiseren van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop. Elke gemeente gaat daar naar redelijkheid zijn deel in nemen. Zo werken we, op basis van de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt, aan nieuwbouw die voor twee derde bestaat uit betaalbare koop- en huurwoningen. We hebben de plancapaciteit op orde (130%) en werken in gezamenlijkheid aan efficiënte uitvoering door de planning en resultaten scherp in de gaten te houden. Zo is gegarandeerd dat woningbouwplannen ook echt uitgevoerd worden. We maken afspraken met corporaties, huurdersorganisaties en zorginstellingen op het gebied van wonen, leefbaarheid, welzijn en zorg.

Gemeenten staan in de voorhoede als het gaat om het creëren van meer woonzekerheid voor burgers en leefbare wijken en buurten. Zo dragen ze bij aan de

bestaanszekerheid van inwoners. Dit kunnen gemeenten dankzij een waaier aan nieuwe wettelijke instrumenten: Gemeenten pakken nu overlast vanwege vakantieverhuur aan, verbeteren de huisvesting van arbeidsmigranten, gaan het opkopen van woningen door huisjesmelkers tegen, zien toe op een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit van een huurwoning, bestrijden intimidatie en discriminatie op de woningmarkt en kunnen een deel van het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt reserveren voor woningzoekenden uit de eigen gemeente, inclusief mensen met een vitaal beroep zoals de leerkracht of de verpleegkundige. Straks worden met de door gemeenten zeer gewenste Wet betaalbare huur de mogelijkheden om te zorgen voor een goede prijs-kwaliteitverhouding nog verder uitgebreid.

Vanaf 1 januari 2024 werken we met de Omgevingswet. Voor onze burgers en bedrijven maken we het overzichtelijker: we gaan uit van één vergunningaanvraag bij één loket. Voor de woningbouw betekent dit dat we gaan werken met een overzichtelijker stelsel. Een digitaal stelsel voor de gebouwde omgeving ten dienste van publieke en private ketenpartners, onder rijksregie, helpt daarbij.

Wat is er nodig om de woningbouw verder vlot te trekken?

- Rijksoverheid: los de nationale problemen op. Er zijn door gemeenten, provincies en het Rijk woondeals gesloten en er zijn grootschalige woningbouwprojecten aangewezen. De rijksoverheid moet nu de nationale problemen oppakken: zorgen voor voldoende

drinkwater, de netcongestie oplossen, stikstofuitstoot voorkomen, de infrastructuur op orde brengen en inspelen op klimaatverandering. Daarnaast dient het Rijk te zorgen voor een langjarige en structurele financiering voor de dekking van de publieke onrendabele top (vanwege hogere rente/inflatie, hoge grondkosten en de eis om betaalbaar te bouwen). Volgens cijfers van BZK is tot en met 2030 nog voor € 14 miljard (€2 mld per jaar) aan extra financiering nodig om de publieke onrendabele top af te dekken. Geld dat naar de gemeenten gaat moet op een eenvoudige manier ter beschikking worden gesteld. De toch al schaarse uitvoeringscapaciteit moet niet onnodig worden belast.

- Zet in op een slagvaardiger grondbeleid. Woningbouw kan goedkoper, sneller en beter wanneer de gemeente zelf over grondposities beschikt. De gemeentelijke positie wordt versterkt door de volgende maatregelen:
 - Grondwaarde voor kostenverhaal (inbrengwaarde), voorkeursrecht en onteigening baseren op de waarde bij voortzetting van het huidige gebruik in plaats van de waarde na bestemmingswijziging;
 - In geval van voorkeursrecht of onteigening: Beroep op zelfrealisatie geldt alleen voor de eigenaar zelf, niet voor iemand anders waarmee de eigenaar een overeenkomst heeft gesloten;
 - Deels afdekken risico's van actieve gemeentelijke grondverwerving door deelname of garantstelling door het Rijk;
 - Planbatenheffing voor private eigenaren die profiteren van nieuwe gebiedsontwikkelingen (binnen en buiten het plangebied);
 - Schaf vennootschapsbelasting voor gemeentelijke grondexploitaties af.Deze en andere voorstellen zijn uitgewerkt in het [position paper](#) van de Vereniging van Grondbedrijven en de VNG.
- Maak de bouwregelgeving op orde. Sinds de introductie in 1992 van het Bouwbesluit (nu Besluit bouwwerken leefomgeving - Bbl) is de regelgeving in 2003 en 2012 herijkt. Nu is er weer behoefte aan ingrijpende vernieuwing, maar daar is geen plan voor gemaakt. Woningen die nu worden gebouwd moeten duurzaam en toekomstbestendig zijn. Prioriteit heeft het *Paris proof* maken van het Bbl, zodat de nieuwbouw zo snel

mogelijk voldoet aan internationale doelstellingen voor de reductie van CO₂-uitstoot. Als de bouwregelgeving *up to date* is kunnen opdrachtgevers en bouwondernemingen in heel Nederland dezelfde technische (woningbouw)concepten toepassen. Dat maakt industrialisatie en opschaling in de woningbouw mogelijk, waardoor sneller, duurzamer en met minder menskracht gebouwd kan worden. Naast standaardisatie op een hoog duurzaamheidsniveau blijft natuurlijk innovatie nodig in termen van nieuwe materialen, producten en toepassingen.

- Bij veranderingen in bouwregelgeving worden de koepels (VNG, IPO en UvW) meestal niet aan de voorkant betrokken en er is geen structureel overleg hierover met de medeoverheden. Terwijl medeoverheden verantwoordelijk zijn voor een goede uitvoering. Begin 2023 hebben de overheden onderling afgesproken dat ministeries samen met medeoverheden complexe opgaven aanpakken zodat er een uitvoerbare bouwregelgeving komt (met als instrument de Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden - UDO). Enkele belangrijke randvoorwaarden:
 - Werk interbestuurlijk samen. Vanuit een gezamenlijke visie op de bouwregelgeving en minder vanuit incidenten.¹
 - Onderzoek z.s.m. het functioneren van de (integrale) bouwregelgeving. Doe dit samen met de koepels en met onafhankelijke deskundigen/kennisinstellingen.
 - Herijk de bouwregels. Denk aan enerzijds de inhoudelijke bouwregels anderzijds de werking van het stelsel zelf: wat komt uit Europa, waar wil de overheid van zijn, hoe werkt de verhouding publiek-privaat, hoe functioneren NEN-normen, welke invulling op toezicht en handhaving is nodig, wanneer is een vergunning nodig?
 - Maak interbestuurlijke keuzes op bouwregelgeving. Waar gaan we aandacht aan geven, welke keuzes maken we daarin, in welke tranches. Afspraken zijn dan hard nodig over 'wanneer wordt wat opgepakt'.
- Pak leegstand effectiever aan. Ondanks de woningnood is er sprake van onnodige langdurige leegstand. Niet alleen in woningen, maar ook in en boven winkelpanden, in gedateerde kantoren, in vrijkomende agrarische gebouwen en ander dikwijls verouderd vastgoed. Het instrumentarium voor gemeenten is nog ontoereikend en een stok

¹ Dit als invulling van hetgeen aan de Kamercommissie Bouwregelgeving is toegezegd door de minister bij de begrotingsbehandeling BZK voor het jaar 2023. Om te komen tot een onderzoeksagenda functioneren bouwregelgeving. Zie ook deze [brief](#).

achter de deur in de vorm van een gemeentelijke leegstandbelasting helpt de gemeentelijke aanpak. Het zorgt voor een effectieve prikkel richting eigenaren om keuzes te maken en stappen te gaan zetten richting herontwikkeling

- Wees meer terughoudend met verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Tot en met 2030 worden volgens de afspraken 250.000 sociale huurwoningen gebouwd, maar worden er in dezelfde periode 90.000 sociale huurwoningen verkocht en 80.000 gesloopt. Dat moet anders. Gemeenten moeten over verkoop en sloop bindende afspraken kunnen maken met de corporaties. Het Rijk kan hierover samen met de VNG, Aedes en de Woonbond een nationale afspraak maken. De Autoriteit woningcorporaties (de

toezichthouder) moet kritisch toezicht houden op het verkoopbeleid.

- Versterk de lokale en regionale binding van woningcorporaties. Het werkgebied van de corporaties moet niet worden vergroot tot het niveau van de provincie. Dit leidt er zelfs toe dat corporaties een werkgebied krijgen van meerdere provincies. Deze vergroting van de werkgebieden van corporaties zet de deur open voor verdere schaalvergroting en fusies. Corporaties moeten juist lokaal gebonden zijn zodat ze een gelijkwaardige gesprekspartner voor gemeenten en huurdersorganisaties blijven. De wijziging die dit mogelijk moet maken (in de wet versterking regie volkshuisvesting) moet wat ons betreft worden geschrapt.