



Datum:

17 februari 2020

Onderwerp:

VNG inbreng debat tekort aan woningen 19 februari 2020

Geachte woordvoerders wonen,

U heeft woensdag het debat over het tekort aan woningen. Een thema dat gemeenten zeer aangaat.

Namens de gemeenten wil de VNG u graag de visie op en de rol van gemeenten op het inlopen van het woningtekort verhelderen. Gemeenten wordt naar onze mening te gemakkelijk eenzijdig verantwoordelijk gesteld voor het woningtekort. Ze hebben een belangrijke rol in het realiseren van woningen maar kunnen geen ijzer met handen breken en bouwen zelf geen woningen.

Wat is de rol van gemeenten in de bouwopgave?

Wij onderschrijven de noodzaak van het toevoegen van één miljoen woningen voor onze inwoners in de komende tien jaar volledig. De woningnood wordt steeds hoger terwijl het aanbod van een beter, mooier, groter of juist kleiner huis er niet is. Ouderen kunnen niet verhuizen omdat er geen aanleunwoningen meer zijn, jongeren vallen tussen het wal en het schip in de zoektocht naar een eerste huur- of koopwoning, gescheiden partners blijven gedwongen in één huis wonen of zoeken noodgedwongen hun heil in een vakantiewoning. Er moeten dus woningen bij.

Gemeenten bouwen die echter zelf niet. Zij leggen in een woonvisie vast waar behoefte aan is, zijn verantwoordelijk voor het planologisch kader (het bestemmingsplan) en kunnen zelf locaties verwerven en verkopen.

Meestal zijn gemeenten geen eigenaar van bouwgrond. Doorgaans is er sprake van gedeelde verantwoordelijkheid en samenwerking met grondeigenaren, ontwikkelaars en woningcorporaties aan de bouwopgave. Hierna geven wij kort aan op welke wijze gemeenten woningbouw stimuleren.

Zorg voor voldoende plancapaciteit

De VNG constateert dat gemeenten, dikwijls in regionaal verband, de laatste jaren hard hebben gewerkt aan het bieden van voldoende plancapaciteit. Dat blijkt uit de halfjaarlijkse rapportages van het ministerie van BZK aan de Tweede Kamer. In de discussie over 'overprogrammeren' steunt de VNG het advies om 130% te programmeren (voor de komende vijf tot tien jaar), aangezien er altijd sprake is van een zekere mate van planuitval en vertraging. In sommige gemeenten en provincies wordt te voorzichtig geprogrammeerd.

In de discussie over het wel of niet bouwen buiten bestaand bebouwd gebied constateert de VNG dat veel gemeenten de komende tien tot vijftien jaar voldoende plancapaciteit binnen bestaande wijken en kernen beschikbaar hebben. Daarbij zijn overigens de nog niet afgebouwde VINEX-locaties inbegrepen. De VNG heeft zich dan ook uitgesproken voor behoud van de

(vereenvoudigde) Ladder voor duurzame verstedelijking. Wel is het zo dat in kleinere kernen, zonder verouderde bedrijfslocaties, vaak weinig mogelijkheden voor herstructurering en transformatie zijn. Het gaat daar om kleine aantallen woningen. Voor de leefbaarheid is het goed om voor deze lokale vraag ruimte te geven aan de rand van een kern.

Het is zaak om de plancapaciteit hard te maken. Dat wil zeggen dat de nieuwbouw of verbouw kan starten: het bestemmingsplan is op orde, de financiering is rond en de eigenaar is startklaar. Gemeenten staan aan de lat voor het bestemmingsplan. Niet alleen om tempo te maken, maar ook om alle belangen zorgvuldig af te wegen.

Zoek een balans tussen kwaliteit en woningtekort

Gemeenten wegen verschillende prioriteiten af en bundelen opgaven. Kwantiteit is de belangrijkste maar niet de enige drijfveer. Denk aan bouwen voor specifieke doelgroepen, de kwaliteit van de openbare ruimte, bereikbaarheid, duurzaamheid, wensen vanuit de buurt. Vaak leidt dit tot discussies met ontwikkelaars en daardoor tot vertraging. Iets wat we bijvoorbeeld op dit moment zien bij de locatie van de voormalige vliegbasis Valkenburg. Kwaliteitseisen leiden tot hogere kosten of lagere grondprijzen. Soms ontstaat hierdoor een tekort dat niemand kan of wil betalen.

Hou de vaart erin

Gemeenten worden gevraagd tempo te maken bij wijziging van het bestemmingsplan en vergunningverlening. Een terecht verzoek. Los van wettelijke stappen en termijnen en van maatschappelijke weerstand lopen ook gemeenten aan tegen hun ambtelijke capaciteitsproblemen en rammelende regelgeving. Stikstof en PFAS zijn hier gevleugelde termen geworden. Deze gordiaanse knoop is voor gemeenten alleen niet uit elkaar te halen. Zeker niet omdat tijdens de economische crisis gehele gemeentelijke afdelingen planologie, projectmanagement en grondzaken zijn leeggelopen en er nu een grote schaarste is aan deze capaciteit en deskundigheid. Dit weer aanvullen op korte termijn is in de huidige arbeidsmarkt een kansloze missie.

Zijn grondprijzen te hoog?

Veel bouwlocaties zijn en blijven privaat eigendom. Als bouwgrond in handen is van de gemeente, mogen bouwende partijen helderheid vooraf verwachten. De VNG laat op dit moment onderzoeken hoe gemeenten grondprijzen bepalen, binnen welke wettelijke kaders en hoe transparant het gemeentelijk beleid is. Voor de zomer zijn de resultaten beschikbaar.

Hoe kan het Rijk gemeenten helpen bij het wegwerken van het woningtekort?

- Bied voldoende mogelijkheden voor actief grondbeleid.
- Bied maatwerk en afwegingsruimte in bestemmingsplannen.
- Zorg voor meer investeringsruimte voor woningcorporaties daar waar die onvoldoende is.
- Zorg voor een Rijkssubsidie voor financiële tekorten op transformatielocaties binnen bestaande kernen door verdere uitbouw van de 'Woningbouwimpuls'.
- Bied huisvestingsmogelijkheden voor iedereen. Dat zit niet alleen in het wegwerken van tekorten, maar ook op beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen. Zo is de prijs-kwaliteit van middenhuurwoningen en de toewijzing van goedkope koopwoningen niet goed geregeld.

- Geef niet alleen aandacht aan woondealregio's en andere gebieden met woningtekorten, maar ook aan verbeteringen in de woningmarkt in gebieden met een stabiele of afnemende bevolking.
- Breid het expertteam woningbouw of provinciale ondersteuningsteams uit.

Tot slot

Komt de woningbouw voldoende op gang wanneer gemeenten hun zaken op orde hebben? We hebben de laatste jaren gemerkt dat er ook tegen andere grenzen wordt aangelopen. Gebrek aan personeel in de bouw, gebrek aan bouwmaterialen, eigenaren/ontwikkelaars die niet starten met de bouw, weerstand uit de omgeving, juridische procedures, nieuwe inzichten. Geen redenen om een afwachtende houding aan te nemen. Gemeenten pakken hun rol.