

Positon Paper ‘Wet versterking regie Volkshuisvesting’

Onderschreven door: Bouwend Nederland, NEPROM, WoningbouwersNL, IVBN en NVM

Het doel van de Wet versterking regie volkshuisvesting, de ‘regiewet’, is het verschaffen van wettelijke instrumenten aan overheden om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. De gezamenlijke partijen onderschrijven deze doelstelling, maar constateren ook dat enkele onderdelen van de regiewet deze doelstelling juist ondermijnen.

Regie wordt met deze wet beoogd doormiddel van aanvullende, generieke regulering op de woningmarkt die de (financiële) haalbaarheid van woningbouwprojecten verder onder druk zet. Daarom pleiten de gezamenlijke partijen voor het losknippen van de wijzigingen in het wetsvoorstel die betrekking hebben op de generieke instructieregels die aansturen op twee derde bouwen in het betaalbare prijssegment. Ook pleiten partijen voor een structurele financiële impuls voor de woningbouw om de doelstelling van de regiewet te behalen, zoals onderschreven door de brede publiek-private coalitie in de uitvoeringsagenda wonen¹.

De benoemde organisaties zijn positief over de regiewet ten aanzien van:

- **Het doel van de wet.** Meer regie voor de Rijksoverheid juichen we toe vanuit de gedachte dat met de inzet van het extra instrumentarium versnelling in de nieuwbouw kan worden gerealiseerd.
- **De onderdelen die bijdragen aan het versnellen van procedures.** Het verkorten van bezwaartrajecten, zoals beroep bij één instantie brengt sneller duidelijkheid voor woningzoekenden. Het verdwijnen van de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwprojecten tot 50 woningen en een verbod op stapeling van lokale eisen boven op landelijke eisen zal een positief effect hebben op de realisatie van projecten.

Gezamenlijke partijen vrezen dat een aantal andere onderdelen van de Wet versterking regie een averechts effect heeft.

- **Hogere financiële druk op haalbaarheid projecten.** In de Omgevingswet wordt het instrumentarium uitgebreid met de bevoegdheid voor provincies en Rijk om een instructie te geven met het oog op een evenwichtige woningvoorraad. Een evenwichtige woningvoorraad wordt in artikel 4.33 lid 3 van het besluit kwaliteit leefomgeving uitgelegd als twee derde betaalbaar. Zonder zicht op voldoende structurele middelen leidt dat tot vertraging en uitstel van plannen omdat de kosten voor de bouw van nieuwbouwwoningen blijven stijgen en de opbrengsten dalen. Daarmee kunnen business cases niet meer sluitend worden gemaakt. De problematiek op de woningmarkt komt voor een groot gedeelte door een gebrek aan nieuwe woningen.
- **Er wordt niet gebouwd naar behoefte.** De eis om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te realiseren, is een generieke eis voor heel Nederland. Dit terwijl woondealregio's en gemeenten, specifieke kenmerken en woning behoeften hebben. Bovendien kunnen gemeenten die nu al meer dan 30% van hun woningbezit in het sociale prijssegment hebben, een groter programma in het betaalbare prijssegment eisen dankzij de nieuwe wet. Deze gemeenten worden namelijk niet verplicht om minder sociale woningen te bouwen. Hierdoor komt het vrije segment verder onder druk te staan en daarmee de haalbaarheid van projecten. Het vrije segment is in de praktijk de kostendrager voor de woningen in het betaalbare prijssegment.

¹ [Uitvoeringsagenda Wonen: durf te handelen | VNG](#)

- **Onnodig wettelijk instrumentarium.** De bevoegdheid om instructies te geven ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningen zijn reeds opgenomen in de Omgevingswet in artikelen 2.25, 2.33 en 2.34 maar worden nauwelijks ingezet. Het beter inzetten van bestaand instrumentarium zal, onafhankelijk van voorgestelde wetswijziging, leiden tot meer woningbouw.
- **Flexibiliteit woningmarkt neemt af.** Een verankering van de bouw van twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment in de wet is bovendien onverstandig omdat de woningmarkt onderhevig is aan verandering. Dit vraagt juist om flexibiliteit. Wettelijke verankering gaat voorbij aan die flexibiliteit, nu en in de toekomst, en daarmee aan de lokale en regionale vraag van woningzoekenden naar woningen.

Daarmee vrezen partijen dat:

- **Woningbouw niet wordt gestart.** Er een dwingende eis komt om twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare prijssegment te bouwen, zonder dat de benodigde middelen om business cases rond te krijgen beschikbaar worden gesteld. De noodzaak van financiële steun voor de woningbouwopgave is recentelijk nog 13 partijen gemotiveerd in de Uitvoeringsagenda Wonen.
- **Betaalbare woningen komen niet beschikbaar.** De doelen van de wet niet bereikt worden maar juist vertraging ontstaat, doordat overheden sterker sturen op betaalbaarheid in nieuwbouw. Dit leidt ertoe dat minder plannen tot ontwikkeling zullen komen en nóg minder woningen in het betaalbare segment beschikbaar komen doordat de doorstroming stopt.
- **Beschikbaar instrumentarium wordt onvoldoende gebruikt.** Voorbij wordt gegaan aan reeds beschikbaar instrumentarium dat door provincies en de Rijksoverheid al ingezet kan worden om woningbouw sneller tot ontwikkeling te laten komen. Zie ook het voorbeeld van Zuid-Holland in dit kader.

Wat er moet gebeuren:

- **Opknippen van het wetsvoorstel.** Middels een nota van wijziging zou het wetsvoorstel, wat betreft Bouwend Nederland, NEPROM, WoningbouwersNL, IVBN en NVM gesplitst moeten worden in twee delen. De onderdelen die bijdragen aan de daadwerkelijke versnelling van de woningbouwopgave én de onderdelen die betrekking hebben op de rechtvaardige spreiding van aandachtsgroepen over het hele land, zouden gesplitst moeten worden van de wijzigingen die betrekking hebben op de generieke instructieregels die aansturen op twee derde bouwen in het betaalbare prijssegment.
- Concreet zouden de wijzigingen van artikelen 2.1-2.34 van de Omgevingswet samen met de wijzigingen van het besluit kwaliteit leefomgeving losgeknipt moeten worden van de wijzigingen in de Huisvestingswet 2014, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en De Woningwet.
- **Borgen van snelheid op lange termijn.** De horizonbepaling waardoor de wetsonderdelen die procedures verkorten en bouwprojecten versnellen zou moeten verdwijnen, waardoor ook na 2030 procedures korter blijven.