Aan de leden

Datum
19 februari 2025
Ons kenmerk
U202500089
Lbr. 25/010
Telefoon
070-373 83 93
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Woontop en Nationale Prestatieafspraken met woningcorporaties

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 heeft de VNG afspraken gemaakt over onze bijdrage aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt. Daarbij is een duidelijke randvoorwaarde gesteld over het op orde brengen van de financiële positie van gemeenten. Met deze ledenbrief informeren we u over de afspraken en wat dit voor uw gemeente betekent.

Naar aanleiding van het Kamerdebat over de Woontop op 12 februari 2025 en de stemmingsuitslag roepen we u op om de komende tijd aandacht te vragen voor de gevolgen van het ravijnjaar voor de financiering van woningbouw. U kunt de VNG-campagne ondersteunen met voorbeelden van wat er mis gaat als het kabinet niet over de brug komt.

Woontop

Namens de gemeenten hebben we op de Woontop de ‘hoofdafspraken’ ondertekend met daarbij de disclaimer over verbetering van de financiële positie. We spraken met het kabinet af dat daar rondom de Voorjaarsnota duidelijkheid over is. We hebben de onderliggende uitwerkingsafspraken niet getekend, omdat er te weinig tijd was om onze leden te betrekken. U kunt hier alle afspraken nalezen. We lichten hierbij een aantal belangrijke onderwerpen uit.

Financieringstekorten woningbouw en disclaimer medefinanciering

Vanwege het financiële ravijn maakte de VNG een disclaimer over het kúnnen uitvoeren van de afspraken. Dit gaat vooral over de gemeentelijke medefinanciering van de dekking van tekorten, de onrendabele toppen. Het perspectief voor de gemeentelijke financiën is immers slecht, terwijl het rijk 50% medefinanciering eist bij de instrumenten die er zijn om de tekorten te dekken, zoals de Woningbouwimpuls of het instrument voor grootschalige woningbouwlocaties. Het nieuwe instrument van het rijk, de Realisatiestimulans, werkt met normbedragen per type gerealiseerde

woning. Die normbedragen liggen gemiddeld genomen ver onder de daadwerkelijke tekorten. Hoewel dit geen medefinanciering mag heten, zullen gemeenten nog steeds op zoek moeten naar extra dekking. Ook de Realisatiestimulans gaf daarom aanleiding voor de disclaimer.

Actualiteiten en campagne ravijnjaar
Woensdag 12 februari 2025 debatteerde de Tweede Kamer over de Woontop. In dat debat kwam onze randvoorwaarde regelmatig aan de orde. Het Kamerlid Vijlbrief diende een motie in waarin hij het ravijnjaar benoemde en de regering vroeg om er met de Voorjaarsnota voor te zorgen dat gemeenten hun bijdrage aan de woningbouw kunnen leveren. De motie is helaas verworpen vanwege een tegenstem van de regeringscoalitie.

Omdat het er niet naar uitziet dat het kabinet (voldoende) gehoor geeft, komen de gestelde randvoorwaarden voor de uitvoering van de afspraken van de Woontop onder druk. We roepen u op om de disclaimer met voorbeelden kracht bij te zetten, als onderdeel van de VNG-campagne over het ravijnjaar. Dat zijn voorbeelden van woningbouwprojecten of gebiedsontwikkelingen die nu of op termijn in de knel kunnen komen door gebrek aan medefinanciering. U kunt deze voorbeelden aandragen bij de VNG, hierover de media opzoeken of dit mailen naar de Kamercommissie voor VRO.

Bij de financiering van de tekorten en de afspraken hierover hebben we nog de volgende zaken waarvoor we aandacht vragen:
1. Het verder onderbouwen van de onrendabele toppen: hoe groot ze zijn in diverse scenario's en wanneer het geen onrendabele top voor woningbouw is, maar een te dekken investering volgens de Nota Ruimte, een provinciaal Ruimtelijk Voorstel of Regionale Investeringsagenda. Deze nota's en agenda's veronderstellen investeringen op punten als mobiliteit, energie en warmte of waterveiligheid, vaak niet direct gelieerd aan specifieke woningbouwprojecten.
2. I&W heeft verspreid over 5 jaar € 2,5 miljard beschikbaar voor mobiliteit in relatie tot woningbouw. Er zijn nog vragen over de criteria waaraan een investering moet voldoen om in aanmerking te komen voor dit budget, en hoe dit bescheiden budget wordt verdeeld.
3. Er is in de uitwerking discussie over het moment van uitkeren van de Realisatiestimulans. We pleiten voor uitkering rond de start van de bouw, op basis van een te bepalen objectieve indicator in plaats van uitkering bij oplevering.

Betaalbaarheid
We zijn zeer tevreden met de afspraak dat nieuw te realiseren woningen voor 30% sociaal en 2/3e betaalbaar moeten zijn. De kans dat dit principe de weg naar wet- en regelgeving vindt, neemt met dit commitment aanzienlijk toe. Dat het de eerste afspraak van de Woontopafspraken betreft ondersteunt volgens ons het symbolisch belang waarvoor we het doen. De minister heeft op 13 februari 2025 haar wijzigingsvoorstel voor het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ingediend waarin dit verder uitgewerkt is. We gaan beoordelen of dit in lijn is met de wensen van de gemeenten.

Korte termijnmaatregelen
Er zijn afspraken gemaakt over de 'kritische succesfactoren': belemmeringen voor de woningbouw zoals netcongestie, geluidsaccumulatie en omgevingsveiligheid. We hebben onze zorgen over deze afspraak omdat belangrijke factoren als stikstofruimte niet benoemd worden. In de implementatie gaan we letten op belemmeringen als geluidsaccumulatie en omgevingsveiligheid die woningbouw

dusdanig beperken of duur kunnen maken dat de doelen niet gehaald gaan worden. Verder is de VNG volop actief in het Landelijk Actieprogramma Netcongestie.

Standaardisering en uniformering
Deze afspraak gaat over regels, eisen en het dereguleringsprogramma STOER. Gemeenten hebben een belang bij standaardisatie en uniformering, aangezien dit kosten vermindert, de kwaliteit en het bouwtempo vergroot, de vergunningverlening vereenvoudigt en de kans op rechtszaken verkleint. Tegelijkertijd hebben gemeenten ook belang bij maatwerk, afwegingsruimte in de gebiedsontwikkeling en programmering van woningbouw. Het is belangrijk om te handelen zoals de Omgevingswet bedoeld is, namelijk met grote afwegingsruimte voor decentrale overheden. Onze lijn is: naarmate het meer gaat over technische eisen aan bouwwerken, accepteren we landelijke uniformering, maar naarmate het meer gaat over de omgeving, pleiten we nadrukkelijk voor behoud van de gemeentelijke autonomie.

De onderhandeling kwam uit op de volgende afspraken:
1. Het accepteren van de actualisering van de regels op EU-niveau voor bouwwerken in het Besluit bebouwde leefomgeving (Bbl), met de mogelijkheid te experimenteren en te innoveren richting hogere eisen.
2. Overeenstemming dat standaardisatie en harmonisatie goed is voor fabrieksmatige bouw en zodoende onrendabele toppen omlaag brengt en dat exploitatie-eisen ook onderdeel mogen zijn van deze discussie. Zoals vloeroppervlakte, functionele eisen of bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering.
3. Geen uniformering van regels en eisen voor de omgeving; maar als die de businesscase bedreigen, kan dit besproken worden in regionale versnellingstafels en doorgegeven worden aan Den Haag als men er niet uitkomt.

De VNG kan zich volledig vinden in de afspraak over het verkorten van bezwaar- en beroepsprocedures.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035
Op de Woontop zijn ook de Nationale Prestatieafspraken (NPA) vernieuwd voor de periode 2025 tot 2035. Voor gemeenten bieden de NPA een belangrijk houvast om met corporaties toe te werken aan het bouwen van meer sociale huurwoningen. Een belangrijk onderdeel is dat de doelstelling om 30% sociale huur en de gewenste gebiedsdifferentiatie nu ook in de NPA vastgelegd is. Dit is gedaan vooruitlopend op de besluitvorming rondom het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

Toegroeien naar jaarlijks 30.000 woningen
De woningcorporaties moeten toegroeien naar de bouw van jaarlijks 30.000 woningen, zodat de voorraad weer toeneemt. Nu realiseren de corporaties ongeveer de helft van dit aantal, hoewel er een voorzichtige stijgende lijn zichtbaar is. Naast de toevoeging van sociale huurwoningen is de verkoop en sloop onlosmakelijk onderdeel van de volkshuisvesting. Ook daarover kunnen gemeenten afspraken maken met corporaties en huurdersorganisaties. Er zijn afspraken gemaakt over hoe corporaties in positie kunnen komen om bij te dragen aan hun aandeel in de opgave. Daarin ligt ook een rol voor gemeenten. Hoewel corporaties primair zelf verantwoordelijk zijn, kunnen gemeenten hen ondersteunen door aan de voorkant richting andere ontwikkelaars duidelijk te maken welke eisen gelden voor sociale huur en transparant te zijn over de gehanteerde gemeentelijke grondprijzen.

Zorgen over investeringsmogelijkheden van corporaties
In de NPA is een voorlopige balans gevonden tussen enerzijds het investeren in nieuwe sociale huurwoningen en verbeteren van bestaande woningen en anderzijds het matigen van huurstijgingen. De VNG blijft zorgen houden over de houdbaarheid van het corporatiestelsel en vindt dat de minister ervoor moet zorgen dat de corporaties ook na 2030 kunnen blijven investeren in sociale huurwoningen en dat woningen betaalbaar blijven.

Er is daarom een afspraak gemaakt om te kijken naar de belastingen (VPB/ATAD) die corporaties betalen voor sociale huurwoningen. Het oorspronkelijke voorstel van de minister om de huren met 6,1% te verhogen is naar beneden bijgesteld naar een gemiddelde huurverhoging van 4,5% voor het komende jaar. De VNG heeft hier uiteindelijk mee ingestemd, mede op basis van Nibud-onderzoek dat aantoont dat huurders in de meeste gevallen minder van hun inkomen aan huur besteden bij een verhoging van 4,5%. De Woonbond heeft helaas niet ingestemd en vindt deze huurverhoging nog steeds te hoog. De VNG heeft begrip voor dit standpunt.

Verduurzamen
De NPA richten zich ook op de samenwerking tussen gemeenten en corporaties op het gebied van leefbare wijken en verduurzaming van de woningvoorraad. Veel van deze afspraken worden verder uitgewerkt op lokaal niveau, bijvoorbeeld in welke wijken gemeenten en corporaties extra aandacht besteden aan het verbeteren van de leefbaarheid of het aanpakken van ondermijning. De corporaties zijn goed op weg om de woningen met de slechtste labels uit te faseren. Het tempo van isoleren wordt verhoogd zodat een groot deel van de corporatievoorraad straks naar een aardgasvrije oplossing kan. Gemeenten werken daarvoor tijdig hun warmteprogramma's uit.

Opvolging woontopafspraken en NPA
Veel afspraken uit de Woontop vereisen verdere uitwerking in wet- en regelgeving. Het dereguleringsprogramma STOER kent inmiddels een uitgewerkt traject met sessies onder de paraplu van het Bouwberaad, een adviescommissie onder leiding van Friso de Zeeuw en een stuurgroep. De VNG is hierbij betrokken. Dit traject moet leiden tot regels voor aanpassing die voor de zomer ter besluitvorming kunnen worden voorgedragen.

De minister van VRO wil mantelzorgwoningen snel vergunningsvrij maken onder voorwaarden. Dit maakt deel uit van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Ook wil de minister de experimenteerbepalingen van de Omgevingswet ofwel de instructieregels gebruiken om de bestaande voorraad beter te benutten.

We moedigen gemeenten aan om gebruik te maken van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw als zij er lokaal niet uitkomen en er ondersteuning nodig is om doorbraken te realiseren.

Er is zoals eerder vermeld nog geen uitsluitsel over de afspraken met een financiële disclaimer. Het investeringsklimaat en de fiscaliteit rond huren wordt ook onderzocht. Verder zijn er inspanningen om de Woonbond weer aan tafel te krijgen, niet zozeer om de NPA alsnog te tekenen maar om die stem mee te nemen in de implementatie van woontopafspraken.

Wat betekenen de NPA voor gemeenten?
Gemeenten maken lokale prestatieafspraken met woningcorporaties. Daarbij wordt verwacht dat gemeenten en corporaties de landelijke afspraken in acht nemen. Het rijk zal op basis van de NPA

verdere besluiten voorbereiden, zoals huurverhogingen. Bij geschillen tussen gemeente en corporatie spelen de NPA een belangrijke rol. In geval van een geschil kan het voorgelegd worden aan de minister van VRO, die de NPA in haar oordeel meeneemt.

Vragen
Heeft u vragen of behoefte aan uitleg naar aanleiding van deze ledenbrief? Neem contact op met de VNG via ons algemene telefoonnummer of info@vng.nl. Zoals u kunt lezen, wordt de komende tijd nog veel uitgewerkt aan de diverse tafels en behandeld in de Tweede Kamer. Via het VNG-Forum Wonen en de website blijven we u daarover informeren.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur