

Wonen is meer dan bouwen

Position paper van de Woondealregio's tbv het WGO 15 nov 2021

De groep mensen die geen of heel lastig een betaalbare woning kan vinden in Nederland wordt groter en groter. Dit is geen probleem van een kleine groep mensen. Zoals het Rli vorig jaar concludeerde en recent door de werkgroep Ter Haar scherp is geconstateerd: de woningmarkt is voor jongeren en starters, middeninkomens, zelfstandigen en kwetsbare groepen als statushouders en uitstromers uit zorgtrajecten, steeds ontoegankelijker. Het is een probleem dat heel Nederland aangaat, maar in onze Woondealregio's het meest manifest is.

Deze problematiek vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de woonopgaven, waar wij als woondealregio's samen met het Rijk aan werken. Dit gaat over bouwen én wonen. Dat we gezamenlijk er heel hard aan moeten trekken om meer woningen bij te bouwen waar de vraag het hoogst is en het snelst toeneemt, daar is iedereen het over eens. En dat doen we als woondealregio's, onze afspraken met het Rijk staan en we leveren resultaat. De woondealregio's bouwen aan complete, toekomstbestendige, goed bereikbare steden met kwalitatief en gevarieerd woningaanbod voor de diverse groepen woningzoekenden. Dat kunnen we met name binnenstedelijk doen (zoals op 15 okt jl. bepleit in de www.destadvandetoekomststaatalindesteigers.nl) en indien nodig ook daarbuiten. Om de versnelling van de woningbouw te realiseren zijn daarnaast aanvullende middelen nodig voor flankerend mobiliteitsbeleid, duurzaamheid en groen, maar ook het aanpakken van knelpunten op het gebied van stikstof, geluid en capaciteitsgebrek bij bouwers, overheden en rechterlijke macht. We zijn in gesprek met het Rijk over hoe we de € 1 miljard die het kabinet voor het versnellen van woningbouw heeft uitgetrokken doelmatig kunnen inrichten en besteden.

Met bouwen alleen, lossen we de woonproblemen echter niet op. Wij hebben op een aantal punten snel en méér concrete, besluitvormende inzet nodig van het Rijk, waarbij meer regionaal maatwerk mogelijk wordt gemaakt en we invulling kunnen geven aan de gemaakte afspraken in onze Woondeals:

- **Betaalbaar wonen in de vrije sectorhuur en koop.** We hebben middelen en regelgeving nodig om bestaand en nieuwe woningen langdurig betaalbaar te houden en te voorkomen dat woningen primair worden verkocht of verhuurd als belegging, door particuliere beleggers die als enige doel hebben snel geld te verdienen. Concreet betekent dit: 1) regelgeving waarmee de aanvangshuurprijzen in de middenhuur beheersbaar blijven en corporaties meer mogelijkheden krijgen het middensegment te bedienen, 2) maatregelen om te zorgen voor betaalbare koopwoningen. Aanpassing van het financiële stelsel zal een remmend effect op de prijsstijgingen in de koopsector hebben. Rijk, gemeenten, provincies, ontwikkelaars en corporaties moeten gezamenlijk tot oplossingen komen en de beschikbare middelen samenbrengen.
- **Middelen en maatregelen voor de aanpak van kwetsbare wijken en buurten.** De investering in leefbare, veilige en toekomstbestendige wijken via het volkshuisvestingsfonds kan en mag niet eenmalig zijn. Wij zien graag 1) structurele middelen voor het vernieuwen van kwetsbare wijken en buurten, 2) wegnemen van schotten tussen budgetten en regelgeving voor de noodzakelijke ondersteuning en integrale zorg voor de huisvesting van aandachtsgroepen en 3) experimenteerruimte om in deze wijken regelgeving van het Rijk anders in te mogen vullen.
- **Voldoende investeringscapaciteit corporaties.** Wij zijn blij met de eerste stap tot verlaging van de verhuurderheffing met € 500 miljoen. Dit is echter niet de structurele oplossing voor de structurele problemen waar de corporaties in onze regio's voor staan. Het is onvoldoende om

de grote opgaven voor nieuwbouw én aanpak bestaande voorraad (woningkwaliteit, verduurzaming, energietransitie, betaalbaarheid) in onze regio's op te pakken en is nauwelijks meer dan een compensatie voor de actuele stijging van de WOZ-waarde. Het onderzoek Opgaven en Middelen laat zien dat er heel snel een oplossing moet komen voor het tekort en de grote verschillen die er tussen de corporaties zijn. Daarbij is het van belang dat er een relatie wordt gelegd met de bijdrage van corporaties aan de lokale opgave. Nu worden de keuzes voor de investeringen van morgen gemaakt. Dit vraagstuk mag niet meer naar achter geschoven worden.

Als regio's waar de woonproblematiek hevig tot uiting komt, zetten we graag de samenwerkingsagenda met het Rijk voort om gezamenlijk aan de brede woonopgaven te werken. Door bundeling van krachten van verschillende overheden kunnen we met structurele maatregelen de woningmarkt wezenlijk verbeteren.

De Woondealregio's:

- Metropoolregio Amsterdam,
- Regio Utrecht,
- Zuidelijke Randstad,
- Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen,
- Regio Amersfoort,
- Stedelijk Gebied Eindhoven,
- Groningen