

Position Paper - Regie op de Volkshuisvesting

Gemeente Krimpenerwaard

Ondersteun met (minder) beleid en meer middelen de uitvoering, ruimte voor een buurtje erbij

Nederland kent veel verschillen. Van stedelijke gemeenten tot prachtige landelijke gemeenten met hun open landschappen, dorpen en historische steden. Dat vraagt veel van het beleid. Het beleid moet gemeenten zowel ruimte als richting bieden, waardoor zij in staat zijn hun rol in de volkshuisvesting goed vorm te geven. Het moet gemeenten de mogelijkheid geven om in de behoeften van hun inwoners te voorzien. En het moet leiden tot plannen van goede ruimtelijke kwaliteit. Alleen dan kunnen gemeenten hun rol goed vervullen en zorgen voor voldoende woningen voor iedereen.

De woningmarkt in Nederland zit momenteel op slot. Ook als plattelandsgemeente ervaren wij hier de effecten van. We willen ons kunnen richten op onze woningbouwopgave, zodat jong en oud in de landelijke omgeving blijven wonen en werken én de voorzieningen op niveau blijven. We hebben nu veel hechte gemeenschappen met een goede sociale basis. Om dat te behouden is het nodig om de kernen met meer woningen te ontwikkelen en versterken.

We pleiten daarom voor de ruimte voor een buurtje erbij. Dit wordt breed gesteund door 18 plattelandsgemeenten in onze provincie.

Ruimte voor maatwerk en flexibiliteit

Met de wet Versterking regie volkshuisvesting wilt u de regie op de woningproductie en betaalbaarheid versterken. Door de ladder voor duurzame verstedelijking te laten vervallen voor woningbouwprojecten tot 50 woningen wilt u het eenvoudiger maken voor “een straatje erbij”. Sterkere regie op dit onderwerp moet leiden tot verbetering. Dat is een prima inzet. Maar de vraag is of dit voldoende is voor wat er nodig is.

In uw beleid streeft u nadrukkelijk naar een hoger aandeel sociale woningbouw in nieuwe projecten. Wij begrijpen dat het wenselijk is om sociale woningbouw beter te verdelen tussen stedelijke omgeving en platteland. Daar is enige schaal voor nodig: “een buurtje” erbij is ook robuust genoeg om zowel betaalbaarheid als kwaliteit toe te voegen aan de bestaande kernen.

Door in verhouding tot de omvang en behoefte van de kernen nieuwbouw te realiseren kan er aanvullend en aansluitend op de bestaande woningvoorraad worden gebouwd. Zo kan de woningmarkt weer beter gaan functioneren. Want daar hebben we behoefte aan: versterking van het bestaande op een manier die ook leidt tot een structurele verbetering. Dit lukt echter niet met een beperking tot een “straatje erbij” met slechts 50 woningen.

Als gemeente vragen we om meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit: “een buurtje erbij” in plaats van “een straatje erbij”. 50 woningen is te weinig. Het aantal woningen zou rekening moeten houden met de omvang van de kern. Corporaties moeten het aantal sociale huurwoningen ook kunnen ontwikkelen en beheren. Er moet sprake zijn van voldoende aantallen om de lasten in de grondexploitatie te dragen. In deze exploitatie draagt de dure woningbouw een deel van de lasten voor de sociale huur en andere betaalbare woningen. Op deze manier kunnen we betaalbare woningen en kwaliteit toevoegen aan onze kernen.

Het formuleren van een opgave alleen draagt onvoldoende bij aan de uitvoering

De opgaven die op alle gemeenten afkomen zijn groot. In de regio Midden-Holland zien we dat er gebouwd moet worden voor bijzondere en urgente doelgroepen. We zien dat er behoefte is aan een meer evenwichtige spreiding van het aandeel sociale woningen en realisatie van middenhuur voor de doorstroming. Wij zetten ons samen in de regio ook in voor die opgaven. Als regiogemeenten zijn we solidair met elkaar en streven we naar een goede evenwichtige ontwikkeling en verdeling van doelgroepen in de hele regio.

Helderheid over de omvang van de opgave en eenduidige definities van de doelgroepen helpen daarbij. In de wettekst stelt u dat urgente doelgroepen regionaal verspreid moeten worden. In de Regio Midden-Holland werken we met twee woonruimte-verdeelsystemen. Iedere gemeente heeft een huisvestingsverordening met zoveel mogelijk dezelfde urgentiegroepen. Ook hebben we een convenant afgesloten waardoor uitstromers uit instellingen (veel doelgroepen die in deze wet verplicht urgentie krijgen) direct bemiddeld worden naar een woning. Hierdoor worden ze verspreid over de hele regio. Wel vragen we ons af of u met uw regels ook de bestaande afspraken rond de woonruimte-verdeelsystemen wil laten aanpassen. Dat lijkt ons namelijk onnodig en het vraagt wel inspanningen.

We zetten ons graag in om deze woningbouwopgave te realiseren, ook voor de bijzondere doelgroepen. Maar daar moeten we dan wel ook de ruimte aansluitend aan onze kernen voor in kunnen zetten.

Veel regelgeving werkt belemmerend

Het ontwikkelen van goede plannen voor woningbouwontwikkeling is niet eenvoudig. Het kent uitdagingen op het gebied van bereikbaarheid, dubbel ruimtegebruik, het behoud van “open ruimte” en identiteit. En uiteraard moeten ontwikkelingen ook tot stand komen na goede participatie met inwoners, andere belanghebbenden en andere overheden.

Momenteel hebben wij een groot aantal woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied in uitvoering (ca 350 woningen) en 700 woningen in voorbereiding. Als gemeente hebben we ons in het afgelopen jaar ingespannen om nieuwe initiatieven aan de randen van onze kernen voor circa 1800 woningen (45% van de in onze Woonvisie geconstateerde opgave van 4000 woningen) te starten, waarvan 30% sociaal en in totaal 75% betaalbaar. Tot 2040 zullen we nog eens op zoek moeten naar nieuwe initiatieven voor circa 1100 woningen.

Doordat er in de woningbouwopgave strijdige regels worden gesteld, wordt het onnodig ingewikkeld. Zo stelt onze provincie de regel dat “alle locaties groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied” die niet eerder op een door Provinciale Staten goedgekeurde kaart staan, niet ontwikkeld mogen worden. Aangezien er al 25 jaar vooral binnen het stads- en dorpsgebied wordt ontwikkeld, zijn de mogelijkheden uitgeput om hier woningen te realiseren.

Tegelijk stelt de provincie de eis dat in alle projecten vanaf 12 woningen minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. En ze wil naar 40% sociaal als het gaat om de meeste landelijke gemeenten. De grens voor een betaalbare koopwoning stelt de provincie lager: € 350.000,- in plaats van € 390.000,-. Dit zijn geen uniforme uitgangspunten van Rijk en provincie, waardoor het bouwen in deze provincie minder aantrekkelijk is dan elders.

De provincie kijkt daarbij niet verder vooruit dan 2030 en wil voor de periode daarna “heroverwegen of ze nog wel voor de woningbehoefte wil programmeren”.

Het wetsvoorstel legt nu de basis voor de instrumenten om doelen te stellen vanuit Rijk en provincie. Maar het wetsvoorstel is geen onderdeel van de Omgevingswet en daarmee niet integraal. Het

samenbrengen van de verschillende regels tijdens de ontwikkelfasen, het maken van de goede afwegingen hierin en de participatie met inwoners, vindt plaats bij gemeenten. Dat is niet onlogisch: gemeenten hebben immers direct contact met de inwoners. En ze hebben vaak ook beter in beeld wat van waarde is in hun gemeenschap. Het verantwoordelijk maken van de provincie voor het realiseren van voldoende locaties vraagt om meer afstemming met gemeenten en terughoudendheid vanuit diezelfde provincie als het gaat om het stellen van (extra) voorwaarden.

In onze regio zijn we prima in staat om onderling afspraken te maken over een evenwichtige ontwikkeling voor de regio. Goed overleg met de provincie is belangrijk om te zorgen voor voldoende investeringen om de bereikbaarheid te verbeteren. Het gaat dan om het openbaar vervoer, de bereikbaarheid per fiets en het wegnemen en voorkomen van (bestaande) knelpunten rond de rijks- of provinciale wegen.

Ruimte voor een sociale basis: de sleutel voor brede welvaart

Landelijke gemeenten kennen grote opgaven rondom brede welvaart. De kwetsbaarheid van de brede welvaart ligt in ons gebied niet in het ontbreken van een groene leefomgeving, maar vooral in de sociale samenhang. Inwoners moeten in de toekomst zelfredzaam zijn en meer voor elkaar zorgen: dat vraagt een goede sociale basis. Als plattelandsgemeente zien we een driedubbele vergrijzing op ons af komen: meer ouderen, meer zeer oude ouderen en – zeker als we niet voldoende bouwen – minder jongeren, verenigingen en ondernemers. Bij een driedubbele vergrijzing komt de sociale basis in gevaar. Een evenwichtige bevolkingsopbouw en een sterk sociaal netwerk is van groot belang voor de levensvatbaarheid van dorpen op de lange termijn.

Een goede sociale basis is de sleutel voor brede welvaart voor onze inwoners. Deze sociale basis wordt gevormd in verenigingen en scholen, het zorgen en omkijken naar elkaar, de lokale bedrijvigheid en de verbondenheid van inwoners en ondernemers met hun omgeving. Wij maken ons grote zorgen over hoe het ruimtelijk beleid effect heeft op een evenwichtige ontwikkeling van deze dorpen en daarmee op deze sociale basis. Goede zorg voor de volkshuisvesting is hierin een bepalende factor.

We hebben meer ruimte nodig: om het wonen voor ouderen te verbeteren, om jongeren de kans te geven om in het landelijk gebied te blijven en voor ondernemers om te kunnen groeien. Jongeren en ondernemers zijn nodig om voorzieningen, zoals verenigingen en scholen, vitaal te houden. Wij willen daarom ruimte voor een “buurtje erbij”. Als jongeren en ondernemers wegtrekken uit de landelijke gemeenten, vanwege het ontbreken van kansen, zal de brede welvaart in de landelijke gemeenten aanzienlijk afnemen.

Middenhuur nu lastig te realiseren

Het is goed dat er ook regels worden gesteld voor middeldure huurwoningen. In onze gemeente zien we in de realisatie hiervan wel een uitdaging. In de Regionale Realisatieagenda (woondeal) voor onze regio is de ambitie opgenomen dat woningcorporaties vanaf 2025 de helft van betaalbare woningen, zowel in sociale huur als middenhuur, moeten bouwen. Dit hebben wij ook verwerkt in onze woonvisie, omdat ook wij middenhuur belangrijk vinden. Op dit moment zien we alleen kleinschalige initiatieven op dit vlak.

Voor onze regio is het nodig dat de regels voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te bouwen worden aangepast. Hierbij moet er ook goed gekeken worden naar de investeringscapaciteit van corporaties. Op dit moment kunnen zij de bouw van middenhuurwoningen namelijk niet financieren. Daarnaast kunnen de corporaties hun geld maar één keer uitgeven: aan sociale huur of middenhuur of bijvoorbeeld verduurzaming. Dit zien wij als belangrijk aandachtspunt.

Samen zoeken naar oplossingen, met oog voor de opgave

Het is goed dat de omvang en betaalbaarheid van de woningbouwopgaven in de toekomst helderder worden gesteld en de definities eenduidiger zijn. Als hogere overheden daarbij echter extra regels en beleid blijven formuleren, omdat zij andere belangen net zo belangrijk of belangrijker vinden, helpt dat niet bij het werkelijk versnellen van de opgaven. De grondgedachte achter een “straatje erbij” is een goede (stel minder regels). Alleen houdt deze gedachte onvoldoende rekening met de verschillen tussen gemeenten en de schaal die nodig is om ook betaalbaar te kunnen ontwikkelen en bouwen.

Een sturing op een heldere opgave vraagt dan ook meer dan de wet kan bieden. Het vraagt om werkelijke interbestuurlijke samenwerking vanuit gelijkwaardigheid. Meer samen zoeken naar oplossingen en minder verschillen in beleid van verschillende overheden. Dat is niet alleen belangrijk om de woningbouw te versnellen, maar ook van levensbelang om Nederland als geheel leefbaar en vitaal te houden.

Zet de uitvoering meer centraal en zet in op uitvoeringskracht

Zorg er daarom ook voor dat bij het stellen van de opgave in aantallen ook de opgave hoort om daarvoor de ruimte te geven door minder regels en beleid te maken. En ondersteun gemeenten met mensen en middelen. Zo draagt het beleid echt bij aan de uitvoering.

Het gaat om het scheppen van meer duidelijkheid over hoe we het belang van de zorg voor voldoende woonruimte voor iedereen afwegen ten opzichte van andere belangen. Laat het maken van keuzes over de locaties bij de lokale overheid. En geef hier nadrukkelijk de ruimte voor in het beleid vanuit provincie en Rijk. De gemeenten moeten in goed overleg en afstemming met hun inwoners die keuzes kunnen maken. Zoek daarbij als overheden samen naar oplossingen.

Het is daarbij goed om in te zien dat de opgave geld gaat kosten. De kosten van grondstoffen en bouwen zijn momenteel hoog. En we willen goede kwaliteit woningen. Dat vraagt iets van de hele sector. Vanzelfsprekend vraagt dit ook om voldoende financiële slagkracht en capaciteit bij gemeenten.

Onze conclusie

Alleen deze wet gaat ons niet helpen! Wat helpt is een op de realisatie gericht ruimtelijk en financieel beleid. Laten we daarvoor interbestuurlijk samenwerken, vanuit gelijkwaardigheid en met het oog op de opgave.