

2021RGW140

DATUM	27-7-2021
AAN	Provinciale Staten
VAN	Rob van Muilekom
DOORKIESNUMMER	3483
ONDERWERP	Terugblik op 'Bijeenkomst betaalbare Middenhuur' en vervolg aanpak betaalbaarheid programma Versnelling Woningbouw

Geachte leden van Provinciale Staten,

Graag informeer ik u middels dit memo over de opbrengsten van de kennisbijeenkomst Betaalbare middenhuur die op 27 mei 2021 is georganiseerd vanuit het programma Versnelling Woningbouw, maar ook welke acties worden ondernomen op dit thema en het vervolgproces rondom betaalbaarheid (zoals de motie 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' van 7 juli 2021).

Opbrengsten kennisbijeenkomst

Op 27 mei 2021 vond de online kennisbijeenkomst Betaalbare Middenhuur plaats. De bijeenkomst is digitaal goed 'bezocht' door veel verschillende partijen, zoals gemeenten, provincies, het Rijk, woningcorporaties maar ook (institutionele) beleggers, banken, bouwers, makelaars en ontwikkelaars. Constatering was dat de betrokkenheid rondom betaalbare middenhuur groot is bij alle partijen, maar dat het tevens een zeer complex onderwerp is. In de huidige markt, met stijgende grondprijzen en bouwkosten aan de ene kant en toenemende ambities aan de andere kant, komt de financiële haalbaarheid steeds meer onder druk te staan. Tijdens de bijeenkomst werd op verschillende momenten geconstateerd dat met de wens om op alle thema's zoals klimaat, energiebesparing, circulair, houtbouw, groene leefomgeving en ook betaalbaarheid een tien te scoren, het lastiger is om voldoende betaalbare woningen te realiseren.

Er ligt niet zomaar één oplossing voor het grijpen. Tijdens de talkshow waarbij het Rijk, gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en provincie met elkaar in gesprek gingen, kwam naar voren dat men elkaar écht nodig heeft in de samenwerking en dat alle partijen meer open moeten staan voor de ander. Partijen moeten meer met elkaar samenwerken, elkaar vertrouwen, elkaar vasthouden en met elkaar blijven praten om de komende jaren meer betaalbare middenhuur- en koopwoningen te realiseren en te behouden. Daarnaast biedt de huidige wet- en regelgeving niet altijd voldoende handvatten om te sturen op kwalitatief goede en betaalbare woningen.

Hieronder geven we de belangrijkste conclusies weer van de bijeenkomst en wat de partijen kunnen doen om de realisatie van meer betaalbare woningen mogelijk te maken (niet limitatief):

Gemeente

- De juiste balans vinden in ambities in bijvoorbeeld energieneutraal, klimaatadaptatie, mobiliteit, duurzaamheid, circulariteit, betaalbaarheid etc. om betaalbare woningen te kunnen realiseren.
- Niet tijdens de rit de 'spelregels' wijzigen als er vooraf afspraken zijn gemaakt met een belegger/ontwikkelaar omdat de businesscase op gegeven moment niet meer rond te rekenen is.
- Vergunningenprocedures gemeente aanpassen zodat betaalbare woningen sneller kunnen worden gerealiseerd.
- Niet alle projecten tenderen: is niet altijd nodig en brengt vaak erg hoge kosten met zich mee die door de inschrijvers ook weer 'terugverdiend' moeten worden in het project. Voor corporaties is dit een bijna onmogelijke taak.

- Doorlooptijd woningen /gebiedsontwikkeling is erg lang: vraagt ook om rechte rug van gemeenten en lef om over collegeperiode heen te kijken.

Rijk

Vanuit het Rijk zijn verschillende ingrepen mogelijk die van invloed kunnen zijn en deze zijn nog onderwerp van het politiek debat:

- Zoals de mogelijkheden om de woningwet aan te passen voor het borgen van middenhuur.
- Het afschaffen van de verhuurdersheffing, zodat er meer mogelijkheden komen voor corporaties om te kunnen investeren in de realisatie van sociale en middenhuur woningen.
- Budget voor extra tranches van de WBI (woningbouwimpuls) opdat de woningbouw in zijn totaliteit extra versnelling krijgt.

Provincie Utrecht

- Faciliteren en ondersteunen van partijen, samenwerking stimuleren, lobby naar Rijk (regelgeving corporaties, borging middenhuur)
- Stimuleren dat gemeenten kunnen beschikken over juiste deskundigheid/capaciteit.
- Onderzoeken of het interessant is om Koopgarantfonds op te zetten, zodat gemeenten makkelijk kunnen instappen (route er naar toe is wel ingewikkeld en kost de nodige tijd) - conform aangenomen PS-motie 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' van 7 juli 2021.
- Actief kennis verspreiden en toegankelijk maken voor verschillende partijen (via bijeenkomsten en website versnelling woningbouw)

Ontwikkelaars

- Betaalbaar houden begint met betaalbaar aanbieden.
- Er zijn verschillende "knoppen" waaraan men kan draaien om een betaalbare woning te ontwikkelen met rendement voor de investeerder (bouwkosten, prefab, optimaliseren businesscase).

Op de website www.versnellingwoningbouw.nl is de gehele kennisbijeenkomst terug te zien.



Foto: impressie van de kennisbijeenkomst in het Muntgebouw 27 mei 2021

Vervolg – plan van aanpak Betaalbaar Wonen

Als provincie willen we een actieve rol vervullen om te komen tot meer woningen in het betaalbare segment, zowel sociale als betaalbare middenhuur- en koopwoningen. Voor de uitwerking van onze rol in dit vraagstuk, wordt momenteel vanuit het programma Versnelling Woningbouw gewerkt aan een plan van aanpak in nauwe samenwerking met de betrokken partijen. De opbrengsten van de kennisbijeenkomst middenhuur worden hierin meegenomen. Dit plan van aanpak valt onder de programmalijn 'Versterken van het sociale en betaalbare segment', en wordt in de tweede helft van 2021 opgeleverd.

Hierbij is een (globale) verdeling gemaakt in vier verschillende thema's waarin de provincie een rol kan spelen.

1. Faciliteren/ Kennisdelen
2. Stimuleren via financieel instrumentarium
 - Conform motie 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' van 7 juli 2021 zal in afstemming met gemeenten worden onderzocht welke regelingen er zijn om goedkope koopwoningen te behouden, en welke rol de provincie hierin kan oppakken. Over de uitkomsten van dit onderzoek wordt PS eind 2021 geïnformeerd.
3. Actief ondersteunen gemeenten/corporaties door inzet van middelen vanuit programma Versnelling Woningbouw
4. Lobbyen bij het Rijk onder meer op gebied van aanpassen regelgeving om gemeenten en corporaties handvaten te bieden om te komen tot meer betaalbare middenhuurwoningen, zoals:
 - Verhuurdersheffing afschaffen
 - Goede verhouding tussen kwaliteit, omvang en prijs woningen mogelijk maken door aanpassen juridisch instrumentarium (borging middenhuur)
 - Verhogen niet-DAEB grens zodat corporaties meer middenhuurwoningen mogen bouwen en in bezit mogen hebben