

**Datum**

18 maart 2024

**Onderwerp**

VNG inbreng CD woningbouw en koopsector 21 maart

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie BZK,

U heeft op 21 maart uw commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector. We willen u nog zeven punten meegeven namens gemeenten.

**1. Gemeenten aan de slag met woningbouw**

Gemeenten willen na de Woontop van 29 februari 2024 aan het werk om de 'zachte planlocaties' hard te krijgen en de onherroepelijke 'harde locaties' sneller bebouwd te krijgen. Zo zijn we met de sector monitoring voor transparantie in waar projecten staan, per regio, overeengekomen. We gaan deze doelen halen omdat we weten waar projecten staan, welke voorop moeten, waar het eventueel knelt en wie aan zet is.

De VNG ondersteunt dat het rijk ruimtelijke keuzes maakt op hoofdlijnen en hoofdstructuren, zodat gemeenten verder kunnen met de woningbouw. Gemeenten zijn nog niet onverdeeld gelukkig met de praktische uitwerking van de Wet Regie Volkshuisvesting, maar steunt de inzet wel.

**2. Bouwregelgeving randvoorwaardelijk voor andere opgaven**

De effecten van marktwerking en deregulering binnen de bouwregelgeving zijn te ver doorgeslagen. Op meerdere dossiers is er nauwelijks fundamenteel overleg met de koepels over wijzigingen van bouwregels. Dit overleg aan de voorkant ontbreekt. Dat is een gemiste kans voor uitvoerbaardere (bouw)regelgeving. Denk aan zaken als, gespoten PUR schuim, NTA8800 (energie), de recente wijzigingen Milieuprestatie Gebouwen, enzovoorts.

Onze klacht is dat de koepels en met name de VNG niet aan de voorkant betrokken zijn geweest. Dat is in strijd met de eigen regels van het rijk. De bedoeling van de Handleiding Uitvoerbaarheidstoets Decentrale Overheden (UDO), begin 2023 door de ministerraad opgedragen, is om ministeries samen met medeoverheden de complexe opgaven op te laten pakken. Dit moet echt beter.

- De VNG pleit er voor om meer strategischer de bouwregelgeving te gaan maken. Het moet meer proactief worden, meer met visie de bouwregelgeving oppakken en minder vanuit incidenten. Dit als invulling van hetgeen aan de Kamercommissie Bouwregelgeving is toegezegd door de minister bij de begrotingsbehandeling BzK voor het jaar 2023.
- Om dit te kunnen is er een onderzoek nodig naar het functioneren van de bouwregelgeving. Wij stellen voor om dit samen te doen met de koepels en met onafhankelijke deskundigen/kennisinstellingen.

Denk aan enerzijds de benodigde wijzigingen/herijking van de inhoudelijke bouwregels in het BBL anderzijds de werking van het stelsel zelf – wat komt uit Europa, waar wil de overheid van zijn, hoe werkt de verhouding publiek-privaat, hoe functioneren NEN normen, welke invulling toezicht en handhaving is nodig, wanneer is een vergunning nodig? etc. etc. Daarna zouden dan interbestuurlijke keuzes gemaakt kunnen worden. Waar gaan we aandacht aan geven, welke keuzes maken we daarin, in welke tranches. Afspraken zijn dan nodig over ‘wanneer wordt wat opgepakt’.

### **3. Woningbouw kan niet zonder grond**

De VNG is blij met de aandacht vanuit het IBO voor de relatie van woningbouw en grond. De VNG en Vereniging van Grondbedrijven hebben in [februari 2024 hier aandacht voor gevraagd met knelpunten en tien aandachtspunten](#).

- Veel van deze punten zien we terug. We willen u vragen deze punten onder mee te nemen naar het debat.

### **4. BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) meer enten op de praktijk van de gebiedsontwikkeling**

De begrotings- en verantwoordingsregels voor het grondbeleid worden vastgesteld door de commissie BBV. Die regels zijn in de loop der jaren erg complex geworden. De VNG ziet mogelijkheden om die regels werkbaarder te maken door de praktijk van het grondbeleid nadrukkelijker te betrekken bij het vaststellen van de regels. Er bestaat nu vaak een frictie tussen de fiscale of financiële kant en de praktijk van de gebiedsontwikkeling bij het vaststellen van de regels.

- De VNG wil graag dat de commissie BBV de kennis van de gebiedsontwikkeling beter en regelmatig betreft bij het verduidelijken en vereenvoudigen van de notitie grondbeleid.

### **5. Wet aanpassen voor het bepalen van de inbrengwaarde van grond**

De waardesprongen van grond komen onvoldoende ten goede aan publieke doelen. Om dat tijt te keren is volgens de VNG het aanpassen van wetgeving op het gebied van taxatie, onteigening en kostenverhaal nodig. Aanpassing van de taxatierichtlijn alleen is onvoldoende. Een wetswijziging biedt perspectief voor het investeren in de kwaliteit van gebiedsontwikkelingen en voor actief grondbeleid van gemeenten. Daarnaast kunnen gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte beter worden verhaald. Als dit niet gebeurt, blijven gemeenten onvoldoende geëquipeerd voor de bouwopgaven.

### **6. Vennootschapsbelasting voor gemeentelijke grondexploitaties afschaffen**

De VNG pleit, net als de woningcorporaties, voor het afschaffen van de Vennootschapsbelasting (Vpb) van gemeentelijke grondexploitaties. Het instrument is niet bedoeld voor grondexploitaties. Voor het rendabel maken van ontwikkelingen zijn vaak subsidies nodig. Als de Vpb zou worden afgeschaft, kan de verantwoording van grondexploitaties administratief ook veel logischer plaats vinden. De capaciteit die dat bespaart, zorgt ervoor dat ambtenaren hun tijd kunnen besteden aan het realiseren van woningbouwprojecten.

### **7. Aanpassen van termijnen van voorkeursrecht**

Het instrument van voorkeursrecht moet worden aangepast om gemeenten meer tijd te geven tot een omgevingsplan te komen. Gemeenten hebben daarvoor meer tijd nodig door de complexer geworden bouwopgave en de invoering van de Omgevingswet. Door de invoering van de Omgevingswet is de grondslag voor een voorkeursrecht veranderd. De omgevingsvisie verschilt van de structuurvisie (breder en globaler) en is daardoor minder geschikt voor het strategisch inzetten voor het voorkeursrecht. Dit was niet de bedoeling van het beleidsneutraal overzetten van de wet. Repareer de wet, zodat er voldoende tijd blijft voor onderzoeken en participatie om tot een omgevingsplan te komen.

We hopen dat u onze punten nog kan meenemen in uw voorbereiding.