

Uitsluitend verzonden via email

Datum : 27 juli 2023

Ref : 20230723/JF/MvS/sab

Betreft : aandachtspunten verkiezingsprogramma

Geachte leden van de programmacommissie,

U bent op dit moment druk met het opstellen van uw verkiezingsprogramma in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van 22 november a.s. De NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, geeft u graag een aantal aandachtspunten mee met betrekking tot de woningbouw.

Naar onze mening dient het Rijksbeleid met betrekking tot het wonen zowel op de korte als op de (middel)lange termijn gericht te zijn. Voor de korte termijn is primair de sterk terugvallende woningbouw als gevolg van de gestegen rente en de sterk teruglopende verkoop aan huishoudens en institutionele woningbeleggers bepalend. Voor de (middel)lange termijn gaat het vooral om de sterke bevolkingsgroei en het daarmee samenhangende woningtekort, de strijd om de ruimte, de problematiek van de betaalbaarheid en de duurzaamheidsopgave.

In het belang van woningzoekenden nu en in de toekomst dient het nieuwe kabinet op beide fronten maatregelen te treffen. Ook op flankerende dossiers, zoals klimaatbeleid, bereikbaarheid en de stikstofproblematiek moet het nieuwe kabinet alle zeilen bijzetten, omdat die randvoorwaardelijk zijn voor de bouw van huizen.

De (middel)lange termijn: Actieagenda Wonen

In 2021 heeft de NEPROM samen met 33 andere organisaties in een brede wooncoalitie de [Actieagenda Wonen](#) opgesteld om eensgezind en gezamenlijk de uitdagingen in de woningmarkt aan te pakken. De hierin benoemde aandachtspunten en gevraagde acties m.b.t. de woningbouw die zich primair op de (middel)lange termijn richten, zijn wat ons betreft nog onverminderd actueel en opportuun. Enkele acties daaruit brengen we graag opnieuw onder uw aandacht, waarbij we enkele accenten plaatsen.

Een minister voor Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling

Minister De Jonge heeft in korte tijd laten zien hoe belangrijk het in deze tijd is om een gedreven en betrokken bewindspersoon op deze dossiers te hebben. Belangrijk is dat deze minister in een volgend kabinet meer middelen te besteden heeft om mee te sturen. De NEPROM draagt de volkshuisvesting en de sociale woningbouw een warm hart toe, maar de opdracht van de nieuwe minister dient breder te zijn: wonen is voor iedereen een basisbehoefte.

Een bestuurscultuur gericht op daadkracht en samenwerken

In het komende decennium moeten we naar een productie van meer dan 100.000 woningen per jaar. Daar is iedereen heel hard voor nodig. We kunnen ons geen politieke polarisatie veroorloven die gericht is op het uitbuiten van vooroordelen en negatieve frames. Alle partijen, waaronder de politiek, moeten oprecht willen doorgronden wat partijen in de uitvoering nodig hebben (om van beleid naar plannen naar realisatie te komen met een resultaatgerichte uitvoeringsorganisatie) en bereid zijn om dat mogelijk te maken en daarop te sturen.

Voldoende woningbouwlocaties

In de Actieagenda werd al op het grote belang hiervan gewezen. Zeer recent waarschuwde ING Research dat de bouwsector de grootste krimp staat te wachten sinds 2013, onder meer door een tekort aan bouwgrond. Het huidige kabinet heeft geprobeerd via de Woondeals hier versnelling in te brengen, maar dat is niet gelukt. De plancapaciteit op basis waarvan de Woondeals zijn gesloten is nog steeds een papieren werkelijkheid. Een deugdelijk landelijk, uniform en op gemeentelijk niveau door overheid en markt gevoed monitoringsysteem ontbreekt nog steeds. Dat verdient prioriteit. Het nieuwe kabinet moet nu echt doorpakken en op een met Vinex vergelijkbare manier bestuurlijke afspraken maken met regio's en gemeenten over te produceren woningaantallen in de komende 10 jaar op concreet te benoemen locaties en moet daar ook Rijksbijdragen aan koppelen. Boter bij de vis, dat is essentieel voor het welslagen! En dat moet óók gaan om buitenstedelijke locaties, volgens het principe 'straatje er bij' en ook grootschalige locaties aan de randen van stedelijk gebied, die bij uitstek geschikt zijn voor grotere aantallen betaalbare woningen. Maar wel duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief.

Wet versterking regie volkshuisvesting

De oproep in de Actieagenda Wonen tot meer regie heeft mede geleid tot bovengenoemd wetsvoorstel dat recent naar de Raad van State is gezonden. Dat voorstel schiet echter te kort en is tegelijkertijd te veel omvattend, te gedetailleerd en te dwingend, waardoor de woningbouw ernstig geremd gaat worden. Regie dient het Rijk in de eerste plaats op basis van wederzijds begrip en bestuurlijke afspraken te voeren in combinatie met financiële middelen, zoals hierboven geschetst. Dat is gebaseerd op draagvlak en 'de wortel'. Dat heeft prioriteit en werkt ook veel sneller en prettiger dan wetgeving. Partijen komen automatisch in de meewerkstand.

Aanvullend is de stok nodig voor gemeenten die onvoldoende presteren. We bepleiten aanpassing van het wetsvoorstel hierop. Op basis van de huidige Wet ruimtelijke ordening (straks in de Omgevingswet) kan de minister al woningbouwlocaties aanwijzen waar woningbouw plaats mag vinden en daarmee gemeenten overrulen. De wet regie volkshuisvesting moet er in onze opvatting voor zorgen dat de minister daarnaast het totale aantal te realiseren nieuwbouwwoningen en het noodzakelijke aandeel sociale huurwoningen bij tegenwerkende gemeenten kan afdwingen.

De regulering in het wetsvoorstel ten aanzien van het middensegment (aandeel en prijsgrens) is nu veel te dwingend. Uiteraard zijn wij groot voorstander van de versnellingsmaatregelen die in de wet regie volkshuisvesting zijn opgenomen. Het is essentieel dat er in de wettelijke procedures meer evenwicht komt tussen de belangen van de gevestigde bewoners en die van de nieuwkomers. En bedenk, voor RO-procedures geldt: 'van vertraging, komt vertraging'.

Tenslotte, stapeling van lokale ambities leiden tot een te grote verscheidenheid aan meer of minder verplichte lokale bouwregels. Dat werkt vertragend, kostenverhogend en remt uiteindelijk echte innovatie door gebrek aan schaalgrootte. Het Rijk dient door uniformering daar een einde aan te maken, waarbij er voldoende ruimte voor innovatie over moet blijven, echter beperkt tot een klein deel van de nieuwbouw.

Betaalbaarheid

Wij steunen het streven naar voldoende beschikbaarheid van sociale woningbouw en het desnoods afdwingen daarvan. Het wettelijk afdwingen van meer woningen in het middensegment is echter doorgeschoten. De prijsgrens van € 355.000 voor middensegment nieuwbouwoopwoningen en het aandeel percentage van 40% is veel te rigide, houdt geen rekening met lokale marktomstandigheden en met de financiële haalbaarheid van projecten en gaat daarmee sterk remmend werken. Maak daarover bestuurlijke afspraken in plaats van een wettelijk kader. Gemeenten moeten meer ruimte en flexibiliteit daarin krijgen. Bovendien wordt bij die grens van € 355.000 onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de energielasten van nieuwbouwoopwoningen tegenwoordig vaak dicht bij nul liggen. Zet ook in op doorstroming. Recent onderzoek van CBS toont aan dat 100 nieuwbouwoopwoningen in het middensegment via doorstroming 105 bestaande woningen voor starters kunnen opleveren.

Voor wat betreft het middenhuursegment is NEPROM voorstander van nieuwe wetgeving die primair gericht is op het tegengaan van excessen. De wet betaalbare huur voorziet daarin, maar schiet in de huidige vorm door en heeft daarmee ook als risico dat de nieuwbouw wordt afgeremd. Met aanpassing van het WWS met meer punten voor hogere energiekwaliteit en buitenruimte en tijdelijke extra huurruimte voor nieuwbouw zijn goede stappen gezet, maar dat is onvoldoende en deels slechts tijdelijk. Wij zijn er voorstander van dat het stelsel wordt opgesplitst in sociale huur en middenhuur. In het middensegment dient extra kwaliteit die door huurders gewaardeerd wordt vertaald te worden in hogere punten en in de mogelijkheid om een hogere huur te vragen. Ook dient de indexatie van het middensegment meer ruimte te bieden om de marktontwikkelingen te volgen dan in het sociale segment, en wel op basis van CPI+1%, eventueel uitgemiddeld over meerdere jaren om te sterke schommelingen te voorkomen. Wat betreft het tegengaan van excessen dienen gemeenten veel actiever te worden om die te bestrijden en zij dienen daar ook de wettelijke mogelijkheden voor te krijgen.

Maatregelen voor de korte termijn: door de dip heen bouwen!

De economische tegenwind en sterk gestegen rente vragen trefzekere, aanvullende, korte termijn acties van het Rijk. Hoewel daarmee de scherpe terugval in bouwproductie slechts gedeeltelijk kan worden opgevangen, bepleiten we wel die acties snel te ondernemen, om de lange termijn schade zoveel mogelijk te beperken. Iets dat in de vorige crisis onvoldoende is gelukt. Wij vragen met name aandacht voor de Startbouwimpuls en de Doorbouwgarantie.

Startbouwimpuls

De Startbouwimpuls geeft projecten die door de veranderde economische omstandigheden niet meer te realiseren waren net dat extra zetje waardoor het wel kan. Voor de regeling is veel belangstelling vanuit de markt en gemeenten. Belangrijk is dat de middelen snel beschikbaar komen en primair ten goede komen aan projecten met veel betaalbare woningen die de impuls echt nodig hebben om doorgang te kunnen vinden. Wij stellen voor om bij gebleken succes de Startbouwimpuls ook in 2024 en 2025 beschikbaar te stellen en het beschikbare budget af te stemmen op de gebleken noodzaak.

Doorbouwgarantie

We pleiten ervoor om vooruitlopend op het aangekondigde IBO zo spoedig mogelijk een Doorbouwgarantie in het leven te roepen. De Doorbouwgarantie zal er vooral voor zorgen dat de bouw van vrijesectorkoopwoningen bij een tekortschietende vraag, toch gestart wordt. Daarmee wordt dan vaak ook de bouw van middeldure woningen en sociale huurwoningen in hetzelfde project mogelijk.

Het gaat echt om een garantie, en nadrukkelijk niet om een subsidie en ook niet om een opkoopfonds. Een Doorbouwgarantie hoeft het Rijk geen geld te kosten, sterker er kan daarvoor een premie bij ontwikkelaars in rekening worden gebracht. De verwachting is reëel dat als koopwoningen met doorbouwgarantie eenmaal in aanbouw zijn genomen of dicht bij de oplevering zitten, zij alsnog vlot verkocht worden want de vraag is hoog en de waardering groot voor nieuwbouwwoningen met lage energielasten. De doorbouwgarantie overbrugt de tijd tussen startbouw en oplevering, die voor veel potentiële kopers op dit moment te lang duurt, te kostbaar is (vanwege hoge dubbele hypotheeklasten) en met te veel onzekerheid is omgeven om al te kunnen kopen. Alleen als de woningmarkt zeer dramatisch verslechtert kan de garantie ertoe leiden dat de overheid de onverkochte woningen met een forse korting moet afnemen. In het onwaarschijnlijke geval dat die situatie zich voordoet, is gezien de te verwachten bevolkingsgroei de kans zeer groot dat er vroeger of later weer prijssherstel zal optreden en daarmee de schade voor het Rijk zeer beperkt zal zijn.

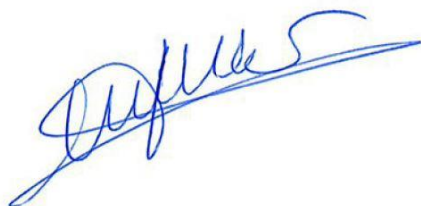
Publiek-private samenwerking op basis van vertrouwen

Wij hebben niet de illusie dat een grote terugval in de woningbouwproductie geheel te voorkomen valt. De grote woningbouwopgave vraagt ook om de krachten te bundelen en te bouwen aan vertrouwen. Wij willen hieraan bijdragen door met open boeken het goede gesprek te voeren over wat er wel en niet kan en op zoek te gaan naar mogelijkheden om plannen zoveel als mogelijk te laten doorgaan. Dat vraagt niet alleen van ons maar ook van het Rijk, gemeenten en provincies een open en constructieve houding. Alleen gezamenlijk kunnen we zorgen dat we een passende toekomstbestendige woning realiseren voor alle woningzoekenden.

Afsluitend

Mocht u behoefte hebben aan nadere informatie, dan zijn wij uiteraard beschikbaar. Wij wensen u veel succes met het opstellen van uw verkiezingsprogramma.

Hartelijke groet,



Desirée Uitzetter
voorzitter

Bijlage Concrete voorstellen NEPROM

1.	<p><i>Een minister voor Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling</i></p> <p>Er wordt een minister voor Wonen en Ruimtelijke ontwikkeling aangesteld, met meer middelen te besteden om mee te kunnen sturen. De opdracht van de minister daarbij dient breder te zijn: wonen is voor iedereen een basisbehoefte.</p>
2.	<p><i>Een bestuurscultuur gericht op daadkracht en samenwerken</i></p> <p>Alle partijen moeten oprecht willen doorgronden wat gezamenlijk in de uitvoering nodig is om van beleid naar plannen naar realisatie te komen met een resultaatgerichte uitvoeringsorganisatie, en bereid zijn om dat mogelijk te maken en daarop te sturen.</p>
3.	<p><i>Voldoende woningbouwlocaties</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er worden op een met Vinex vergelijkbare manier bestuurlijke afspraken gemaakt met regio's en gemeenten over te produceren woningaantallen in de komende 10 jaar op concreet te benoemen locaties. • Hierbij wordt ook gekeken naar buitenstedelijke locaties. Volgens het principe 'straatje er bij', en ook grootschalige locaties aan de randen van stedelijk gebied, die bij uitstek geschikt zijn voor grotere aantallen betaalbare woningen • Deze afspraken dienen te worden gekoppeld aan Rijksbijdragen.
4.	<p><i>Wet versterking regie volkshuisvesting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Regie dient het Rijk in de eerste plaats op basis van wederzijds begrip en bestuurlijke afspraken te voeren, in combinatie met financiële middelen. • Op basis van de huidige Wet ruimtelijke ordening (straks Omgevingswet) kan de minister al woningbouwlocaties aanwijzen waar woningbouw plaats mag vinden en daarmee gemeenten overrulen. De wet regie volkshuisvesting moet ervoor zorgen dat de minister het totale aantal te realiseren nieuwbouwwoningen en met name het noodzakelijke aandeel sociale huurwoningen bij tegenwerkende gemeenten kan afdwingen.
5.	<p><i>Monitoringsysteem</i></p> <p>Om een beter beeld te krijgen van de plancapaciteit, op basis waarvan de Woondeals zijn gesloten, wordt prioriteit gegeven aan het opzetten van een landelijk, uniform en op gemeentelijk niveau door overheid en markt gevoed monitoringsysteem.</p>
6.	<p><i>Betaalbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Om voldoende beschikbaarheid van sociale woningbouw te realiseren is het wettelijk afdwingen daarvan desnoods nodig. Het wettelijk afdwingen van meer woningen in het middensegment is echter doorgeschoten. Maak bestuurlijke afspraken omtrent woningen in het middensegment in plaats van een wettelijk kader, en geef gemeenten meer ruimte en flexibiliteit daarin. • Grotere inzet op doorstroming. Nieuwbouwkooptoningen in het middensegment zorgen via doorstroming ervoor dat ook voor starters betaalbare woningen beschikbaar komen. • Splits het stelsel WWS op in sociale huur en middenhuur, om kwaliteit beter te kunnen waarborgen en excessen te voorkomen.
7.	<p><i>Startbouwimpuls</i></p> <p>De Startbouwimpuls wordt ook in 2024 en 2025 beschikbaar gesteld en het beschikbare budget wordt afgestemd op de gebleken noodzaak.</p>
8.	<p><i>Doorbouwgarantie</i></p> <p>De Doorbouwgarantie wordt ingevoerd. Dit zal ervoor zorgen dat de bouw van vrijesectorkoopwoningen bij een tekortschietende vraag toch gestart wordt, en daarmee ook de bouw van middeldure woningen en sociale huurwoningen in hetzelfde project. Het gaat echt om een garantie, en nadrukkelijk niet om een subsidie of een opkoopfonds.</p>