

Aan: De leden van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

## **Uitsluitend verzonden via email**

Datum : 6 december 2023

Ref : 20231206/JF/sab

Betreft : Oproep om structureel te investeren in de woningbouwopgave

Geachte leden van de Tweede Kamer,

Namens NEPROM, de brancheorganisatie van project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland, feliciteren wij u van harte met uw installatie als lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal en wij wensen u veel succes bij het vervullen van deze mooie en complexe taak.

Nederland staat voor grote uitdagingen, waarvan de woningbouwopgave een van de meeste urgente is. De komende tijd zal die opgave veel tijd en aandacht van uw Kamer vragen. We wensen u daarbij veel wijsheid toe en we geven u graag een aantal aandachtspunten mee vanuit de praktijk van onze leden en vanuit de ervaringen die we in de afgelopen jaren hebben opgedaan bij het bestrijden van de wooncrisis.

### **Creëer breed draagvlak voor het aanpakken van de woningnood**

Voor heel veel mensen is een huis niet meer betaalbaar of beschikbaar. Een woningtekort van 5%, dat in de komende jaren verder dreigt op te lopen, is maatschappelijk onaanvaardbaar. Een woningproductie die terugloopt naar 50.000 woningen per jaar terwijl meer dan het dubbele noodzakelijk is, is even onaanvaardbaar. Voor veel mensen gaat het leven daardoor in de pauze-stand; de zekerheid onder het bestaan valt weg als je geen (t)huis hebt. De grote woningnood versterkt de polarisatie en bedreigt de samenhang in de maatschappij. Daarom heeft het vergroten van de woningproductie absolute prioriteit.

We vragen aan de leden van de Tweede Kamer om de handen op dit thema ineen te slaan, op zoek te gaan naar werkbare, breedgedragen en uitvoeringsgerichte oplossingen en om politieke tegenstellingen op dit terrein te overstijgen. Een crisisaanpak vraagt bereidheid om over schaduwen heen te springen, elkaar de hand te reiken en de uitvoering op één te zetten.

### **Zet u in voor een structureel hogere woningproductie**

Twee jaar geleden, toen het ons economisch nog voor de wind ging, was het al ongelooflijk lastig om de woningproductie naar een hoger niveau te krijgen. Bij de huidige conjuncturele tegenwind en de sterk gestegen rente is dat nog veel lastiger. Zonder ingrijpen staat de woningbouwsector de grootste krimp te wachten sinds 2013. De vorige crisis heeft ons geleerd dat in dat geval over de volle breedte personeel uit de sector verdwijnt en dat we bij daaropvolgend economisch herstel slecht in staat zijn om die vakmensen snel weer terug te krijgen in de sector. Daarom is het essentieel dat alle betrokken partijen nu alle zeilen bijzetten om de woningbouw

voor de korte termijn zoveel mogelijk overeind te houden en voor de (middel)lange termijn rust en stabiliteit op de woningmarkt creëren, zodat de sector in mensen en productiemiddelen kan investeren om de productie structureel naar een hoger niveau te brengen.

Wij vragen aan de leden van de Tweede Kamer om perspectief te bieden aan medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen. Zij hebben zekerheid en continuïteit nodig en een overheid die structureel mee-investeert om de woningproductie naar een hoger niveau te brengen, zodat de woningnood gelenigd wordt en mensen in het land perspectief op een woning wordt geboden.

### **Kom snel met trefzekere crisismaatregelen**

Voor de korte termijn vragen we gerichte crisismaatregelen van het Rijk die vooral de terugval als gevolg van de economische tegenwind zoveel mogelijk proberen te beperken. De Startbouwimpuls is daarvan een goed voorbeeld. Door gerichte inzet van 300 miljoen kan de bouw van 31.430 woningen dit jaar en in 2024 en 2025 starten, terwijl deze bouw zonder impuls hoogst onzeker was geweest. De Startbouwimpuls stimuleert gemeenten en initiatiefnemers om constructief samen te werken en geeft net het laatste zetje om tot realisatie te komen. Stel deze succesvolle regeling ook in 2024 en 2025 beschikbaar en stem het budget af op de gebleken noodzaak. Belangrijk is dat de middelen snel beschikbaar komen voor alle reeds beoordeelde aanvragen die door uitputting van het budget nu nog niet gehonoreerd konden worden.

### **Biedt continuïteit, stabiliteit en zekerheid voor de (middel)lange termijn**

Het komende decennium is een productie van minimaal 100.000 woningen per jaar noodzakelijk om het grote woningtekort weg te werken. Dat vergt grote investeringen van overheden, corporaties en marktpartijen. En het gaat niet alleen om woningen; het gaat om complete nieuwe gebieden met ruimte voor wonen, werken, winkelen; gebieden die bereikbaar zijn, waar zoveel mogelijk met de natuur wordt gebouwd, geanticipeerd wordt op klimaatveranderingen en de milieubelasting zoveel mogelijk wordt beperkt. Dat vraagt een langjarige visie van het Rijk op de inrichting van Nederland en op de plaats van wonen daarin. Die visie moet zekerheid bieden, zodat alle partijen kunnen gaan investeren met het oog op de (middel)lange termijn. Die visie moet in elk geval zekerheid bieden over de volgende zaken:

- Afrekenbare en afdwingbare prestatieafspraken met gemeenten en provincies over aantallen te realiseren woningen inclusief aandelen sociaal en middensegment en daaraan gekoppeld financiële bijdragen vanuit het Rijk.
- Voldoende woningbouwlocaties, ook op langere termijn, zowel binnenstedelijk als aan de randen, voldoende gespreid over Nederland.
- Een herverdelingsmechanisme van meeropbrengsten dat in slechte tijden tegen de conjunctuur in doorbouwen faciliteert.
- Versnellen van ruimtelijke (bezwaar)procedures door aanpassen van wettelijke regels, waarbij meer gewicht wordt toegekend aan het belang van woningzoekenden.
- Regulering van het middensegment, zodat excessen worden tegengegaan en tegelijkertijd investeringen in de bouw en verduurzaming van het middensegment worden aangegaagd, door langjarige zekerheid over het huurbeleid te bieden en negatieve fiscale prikkels terug te draaien.
- De beschikbaarheid van voldoende investeringsmiddelen voor woningcorporaties om langjarig de nieuwbouwproductie naar 30.000 sociale huurwoningen per jaar te brengen.
- Erkenning dat inzet van kapitaal vanuit de markt noodzakelijk is om de woningbouw op het gewenste hoge niveau te brengen en daaraan gekoppeld het creëren van een gezond investeringsklimaat met zicht op een redelijk rendement.
- Uniformiteit, voorspelbaarheid en continuïteit in (nationale en gemeentelijke) eisen ten aanzien van duurzaamheid en energiezuinigheid, met als doel de industriële productie

van woningen te bevorderen waardoor op termijn sneller en tegen lagere kosten met een hogere duurzaamheid gebouwd kan worden.

- Voldoende financiële middelen ten behoeve van de gemeentelijke organisaties om woningbouwplannen te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen, waarbij een cultuur van samenwerking met corporaties en marktpartijen (PPS) wordt bevorderd.
- Structurele beschikbaarheid van voldoende Rijksmiddelen ten behoeve van de woningbouwopgave, met name waar het gaat om investeringen in infrastructurele ontsluiting, groen en blauw in en om woongebieden, uitkopen van oude functies, saneringen en dergelijke.
- Sturing op vraaggerichte nieuwbouw en op nieuwbouw ten behoeve van de doorstroming, waarbij kleine huishoudens gestimuleerd worden om eengezinswoningen vrij te maken ten behoeve van gezinsvormende huishoudens.

## Afsluitend

Uw Tweede Kamer heeft een grote verantwoordelijkheid waar het gaat om het oplossen van de woningnood, het aanjagen van de nieuwbouw en het bieden van een betaalbaar en comfortabel (t)huis aan alle Nederlanders. De leden van de NEPROM - en wij zijn ervan overtuigd dat dat geldt voor alle partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling en uitvoering van de woningbouw – willen zich tot het uiterste inspannen om daar een bijdrage aan te leveren. Onze leden beschikken daartoe over de kennis, de ervaring, de middelen en de wil om een significante maatschappelijke bijdrage te leveren.

We vragen aan u politieke tegenstellingen te overbruggen en tot werkbare, breedgedragen en uitvoeringsgerichte oplossingen te komen. En we vragen aan u daarvoor structureel de noodzakelijke financiële middelen op de Rijksbegroting vrij te maken, zodat medeoverheden, corporaties en marktpartijen zekerheid, stabiliteit en continuïteit wordt geboden zodat zij het leeuwendeel van de investeringen voor hun rekening kunnen nemen.

We vertrouwen erop u hiermee inzicht te hebben gegeven in de bereidheid van NEPROM en haar leden om zich met kracht in te zetten om de woningbouwopgave tot een oplossing te brengen. We zijn zeer bereid om met u hierover in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,  
namens NEPROM,



Jan Fokkema  
directeur