

**Datum:** 1 november 2022 **Behandeld door:** Ruben Heezen  
**Ons kenmerk:** 2107-56095/RHe **Telefoon:** +31 (0)6 215 548 22  
**Uw kenmerk:** **E-mail:** r.heezen@bouwennederland.nl

**Betreft:** Aandachtspunten Wetgevingsoverleg Wonen

Op maandag 7 november staat het Wetgevingsoverleg Wonen gepland in uw Kamer. De komende jaren moet er heel veel gebouwd worden om de woningnood te bestrijden. De stoplichten voor de woningbouw staan echter op oranje. Ondanks de goede intenties, heldere ambities en inzet van middelen dreigen de lichten op rood te springen. Krimp dreigt waar groei plaats zou moeten vinden. Koninklijke Bouwend Nederland, Neprom, Woningbouwers NL, NVM, Aedes, IVBN en Vereniging Eigen Huis, verenigd in de Woningbouwcoalitie, vragen uw aandacht voor een aantal concrete punten om de woningbouw te versnellen.

#### Aantallen en plancapaciteit

- Stuur op voldoende haalbare en kwalitatief goede plannen en locaties. Betrek marktpartijen en woningcorporaties bij het proces om te komen tot regionale woondeals.
- Voorkom knelpunten die leiden tot vertraging en onduidelijkheid in de vergunning afgifte
- Voorkom dat gemeenten en regio's hun eigen regelgeving ontwikkelen m.b.t. bouwtechnische en duurzaamheidsaspecten. Ontwikkel regelgeving op nationaal niveau samen met lagere overheden en marktpartijen en draag zorg voor stabiliteit en voorspelbaarheid.
- Zorg voor voldoende bouwgrond en bouwlocaties

Op 13 oktober presenteerde minister De Jonge de provinciale woningbouwafspraken voor de 900.000 te bouwen woningen, waarvan twee derde betaalbaar. De voortvarendheid waarmee de minister de plannen maakt, waarderen wij. De provinciale biedingen en de daaraan gekoppelde woondeals vormen de basis voor het al dan niet slagen van de invulling van de woningbouwopgave tot 2030. Het is daarom van belang dat de haalbaarheid van de plannen aantoonbaar wordt gemaakt door de plannen op projectniveau te toetsen met alle betrokken partijen.

In de brief van de minister van 1 juli 2022 aan de colleges van Gedeputeerde Staten geeft de minister aan dat ook marktpartijen en woningcorporaties betrokken dienen te worden. De woningbouwcoalitie constateert dat het proces om te komen tot definitieve taakstellingen nog niet het noodzakelijke detailniveau kent om écht te komen tot een realistisch bod. De betrokkenheid van marktpartijen en woningcorporaties bij de vorming van de plannen voor de komende acht jaar is nog te beperkt terwijl juist deze regionale partijen kennis hebben van de vraag, de (on)mogelijkheden in de regio en de fasering van de woningbouw. In de volgende stap naar het maken van de regionale woondeals dient hier daarom stevig op ingezet te worden. Daarbij komt naar buiten dat enkele provincies het momenteel niet realistisch achten om te voldoen aan de gestelde eisen op het gebied van betaalbaarheid, waarmee realisatie van de benodigde betaalbare huur en koopwoningen in die provincies nog meer onder druk staat.

Woningcorporaties geven, na het sluiten van de nationale prestatieafspraken, aan dat er veel te weinig bouwgrond beschikbaar is om sociale- en midden-huurwoningen op te bouwen, terwijl juist corporaties met

de afschaffing van de verhuurderheffing meer willen en kunnen investeren en een anticyclische rol kunnen vervullen. Met marktpartijen en corporaties dient in het proces tot aan de regionale woondeals op planniveau een realiteitscheck te worden gedaan om alsnog te komen tot voldoende haalbare plannen. Op basis van de provinciale biedingen lijken de plannen achter de gepresenteerde 900.000 woningen voornamelijk beperkt in aantallen en vaak niet hard te zijn. Bovendien geven provincies in de biedingen aan dat er tal van knelpunten opgelost moeten worden voor de ambities haalbaar zijn. Het EIB concludeert in een recente [studie](#) dat slechts 34% van de plannen hard is. Deze constatering samen met de wetenschap dat de ontwikkeling van een woningbouwproject 5-10 jaar duurt, leidt tot de conclusie dat er een forse inhaalslag dient te worden gemaakt om in de regionale woondeals echt voldoende harde plannen te krijgen. Als we de gewenste en broodnodige bouwproductie tot 2030 gerealiseerd willen krijgen, moet er snel doorgepaktd worden om te voorkomen dat de woningzoekende straks het kind van de rekening is. Voor concrete handvatten om hier invulling aan te geven verwijzen wij u graag naar de brief van de Woningbouwcoalitie van 14 oktober jl.

### **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

De nadruk van het kabinet en Kamer op betaalbaarheid van woningen is begrijpelijk. De Woningbouwcoalitie onderstreept de noodzaak van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen en het streven om betaalbare woningen te bouwen. Wij adviseren u dan ook:

- Bouw voor alle doelgroepen op de woningmarkt, heb hierbij extra oog voor doorstromers, starters en mensen met een kleine portemonnee
- Faciliteer de totstandkoming en opschaling van een financieel product voor koopstarters

Voor betaalbare huurwoningen vervullen woningcorporaties een essentiële rol om te zorgen voor 250.000 sociale huurwoningen voor mensen met een kleine portemonnee. Zij moeten hiervoor voldoende bouwlocaties beschikbaar krijgen. Om ook mensen met een laag middeninkomen beter te kunnen bedienen, ligt er tevens een rol voor corporaties om rond de 50.000 middenhuur woningen te realiseren. Ook marktpartijen zullen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop toevoegen in de nieuwbouw, zodat doorstroming op gang kan komen en betaalbaarheid gegarandeerd blijft. Het is van belang dat er voor alle doelgroepen wordt gebouwd, van gezinnen tot (alleenstaande) ouderen.

Voor betaalbare koopwoningen vragen we extra aandacht voor de positie van starters op de woningmarkt. Het verkrijgen van een betaalbare koopwoning is voor hen extra moeilijk, zeker in de tijd van stijgende rente aan de ene kant en stijgende bouwkosten en extra lokale vereisten bovenop de landelijke regelgeving aan de andere kant. We vragen decentrale overheden daarom om te stimuleren dat een reëel aantal starterswoningen (ruim onder de betaalbaarheidsgrens) wordt opgenomen in de regionale woondeals. We vragen eveneens een faciliteit waarbij woningen bereikbaar worden gemaakt voor starters in een bepaalde inkomensklasse. Hierbij kan zowel de startersfaciliteit als de Koop-/Smartregeling of een vernieuwde vorm van premie-A woningen, gefinancierd met een koopstartfonds onder de koepel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, betrokken worden. Een reservering van 100 miljoen euro is nodig om dit te bewerkstelligen.

Met betrekking tot de aanscherping van het woningwaarderingssysteem (WWS) en het nieuwe systeem van huurverhoging zijn we blij dat de minister duidelijkheid geeft over de regulering van de middenhuur. Het

beperken tot woningen met een aanvangshuur rond de 1.000 euro lijkt een evenwichtige keuze tussen betaalbaarheid enerzijds en investeringsbereidheid anderzijds. Desalniettemin heeft het proces om te komen tot regulering in combinatie met de brede betaalbaarheidsvereisten er wel toe geleid dat investeringen door beleggers in de woningmarkt zijn uitgesteld of afgesteld. Dit betreuren wij ten zeerste en zullen er samen met u voor waken dat regulering geen contraproductief effect heeft op de woningmarkt waardoor complete gebiedsontwikkelingen, inclusief de ontwikkeling van betaalbare woningen, stilvallen in een tijd dat versnelling nodig is.

### Grondprijzen

– Gemeenten moeten ook hun bijdrage leveren aan de realisatie van betaalbare woningen. De ambitie om jaarlijks grote aantallen woningen, waarvan twee derde betaalbaar, te kunnen realiseren vraagt inspanningen van alle betrokkenen. Om van woningbouwplannen naar beschikbare woningen te komen, wordt dan ook – net als van de ontwikkelaars en bouwers - van de gemeenten een bijdrage verwacht. Naast de eerder genoemde gestegen bouwkosten en rente vragen wij ook uw aandacht voor de (extra) eisen die door gemeenten aan bijvoorbeeld duurzaamheid worden gesteld, waardoor nieuwbouw (ongeacht prijsklasse) minder snel rendabel wordt. Dat kan een combinatie zijn van verminderde extra eisen en een gematigd grondprijnsbeleid.

### Energie infrastructuur

– Zet woningbouw op de eerste plaats in het te vormen prioriteringskader. Er is krapte op het elektriciteitsnet. Dat leidt in veel gevallen tot vertraging van de woningbouw. Om vertragende factoren zoveel als mogelijk weg te nemen is het van belang om woningbouw prioriteit te geven bij de verdeling van de schaarse ruimte op het net. Het is daarnaast van belang dat netbeheerders de wettelijke ruimte krijgen om meer proactief te investeren in versterking van het stroomnet zodat potentiële woningbouwlocaties eerder voorzien kunnen worden van aansluitingen op het net.

### Inzet financiële impuls

- Zet de beschikbare middelen kostenefficiënt in zodat met het minste geld de meeste woningen worden gebouwd.

De 7,5 miljard euro in het mobiliteitsfonds die door het kabinet is gereserveerd voor de ontsluiting van woningbouwprojecten moet ingezet worden op een dusdanige manier dat investeringen zo kosten efficiënt mogelijk worden gedaan. Dat geldt ook voor investeringen vanuit de Woningbouwimpuls. Doel moet zijn om met zo min mogelijk middelen zo snel en veel mogelijk woningen te realiseren. Dat betekent dat niet alleen grootschalige woningbouwgebieden in beeld moeten zijn voor de investeringen maar ook kleinere binnen- en buitenstedelijke gebieden in aanmerking moeten komen voor een extra impuls. Het EIB concludeert in een recente studie dat de 17 grootstedelijke projecten voor 2030 nauwelijks woningen opleveren terwijl een groot deel van de middelen in het mobiliteitsfonds juist voor die projecten gereserveerd lijken te zijn. Een deel van die middelen kan efficiënter worden ingezet om woningbouw op de korte termijn mogelijk te maken. Tegelijkertijd zullen er op langere termijn aanvullende middelen nodig zijn om de beoogde woningbouwdoelen met behulp van de 17 grootschalige gebieden te bereiken.

De Woningbouwcoalitie deelt de ambities van het kabinet. Wij zijn graag bereid mee te werken, onze handen uit de mouwen te steken om de woningbouwproductie op te voeren en samen te zorgen voor een passende woning voor iedereen. Wij zijn uiteraard beschikbaar voor meer informatie en duiding naar aanleiding van dit schrijven.

Met vriendelijke groet,

NEPROM



Desirée Uitzetter  
Voorzitter NEPROM

Woning  
Bouwers


Jac Vries  
Vice-voorzitter  
WoningBouwersNL

NVM



Lana Goutsmits-Gerssen  
Waarnemend voorzitter NVM

IVBN



Gertjan van der Baan  
Voorzitter IVBN

aedes  
vereniging van  
woningaanpak aedes


Martin van Rijn  
Voorzitter Aedes

vereniging  
eigen huis | sta  
sterker


Karsten Klein  
directeur Belangenbehartiging

BouwendNederland



Maxime Verhagen  
Voorzitter Koninklijke Bouwend  
Nederland