

**Datum:** 29 juni 2023  
**Ons kenmerk:** 2107-56095/RHe  
**Uw kenmerk:**

**Behandeld door:** Ruben Heezen / Margriet Schepman  
**Telefoon:** +31 (0)6 215 548 22  
**E-mail:** r.heezen@bouwendnederland.nl

**Betreft:** Aandachtspunten CD Woningbouwopgave en koopsector

Er is een storm opgestoken die naar verwachting de komende tijd verder zal aantrekken. De woningbouw beleeft een zeer ingewikkelde tijd ondanks de inzet van de minister voor VRO, het ministerie van BZK en andere stakeholders. De Woningbouwcoalitie, bestaande uit Koninklijke Bouwend Nederland, NEPROM, WoningBouwersNL, NVM, IVBN, Aedes en Vereniging Eigen Huis, maakt zich zorgen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het oog op het debat Woningbouwopgave en koopsector geven wij u graag een aantal aandachtspunten mee ten aanzien van de marktomstandigheden en maatregelen om de dip in de woningbouw te verzachten, waarop u de minister kunt bevragen.

Los van alle maatregelen die het Rijk wat ons betreft kan nemen om de dip in de woningbouw te verzachten is het evident dat corporaties en marktpartijen ook kijken wat zij kunnen doen om projecten zoveel als mogelijk doorgang te laten vinden.

### Marktomstandigheden

De minister stelt in zijn brief van 22 mei 2023 vast dat de financiële omstandigheden voor woningbouw flink zijn verslechterd, terwijl de opgave alleen maar groter wordt. Mede door stijging van de bouwkosten en de rentes haken particulieren en investeerders af en komen business cases niet meer rond. Renteontwikkeling en stijging van bouwkosten liggen buiten de invloedssfeer van de minister. Samen met stijgende grondprijzen en een stapeling van eisen zet dit de haalbaarheid van business cases nog verder onder druk. We merken dat de onzekerheid rondom het rondkomen van business cases in de toekomst een remmende invloed heeft op de woningbouw. Deze constatering doet niks af aan het feit dat partijen in de woningbouwcoalitie met de minister constateren dat er een stevige vraag is naar de beschikbaarheid van betaalbare woningen en daar op in willen blijven zetten middels nieuwbouw én doorstroming op de woningmarkt.

Met de minister constateren we dat het onzeker is hoe groot de dip zal zijn. Op basis van verkoopcijfers van nieuwbouwwoningen aan beleggers en particuliere kopers, die een halvering laten zien in de afgelopen acht maanden en het feit dat corporaties dit gat onvoldoende kunnen vullen (Thermometer Koopwoningen), voorzien wij eerder een dip van 30% tot 60% dan de door de minister genoemde 5% tot 50%. Veel zal afhangen van gevoerd beleid om de onvermijdelijke dip op de woningmarkt vanaf eind 2023 en 2024 te verzachten.

### Sturen op voldoende plancapaciteit

In tijden van crisis is het normaal dat de vraag naar woningen terugloopt, omdat mensen de stap niet kunnen of durven nemen. Daaronder ligt echter een blijvend hoge vraag naar woningen van de huidige woningzoekenden en de aanhoudende groei van het aantal huishoudens in Nederland, die ook nog eens structureel boven de prognoses ligt. Er is dus op korte en langere termijn behoefte aan voldoende realistische, haalbare, betaalbare en toekomstbestendige plancapaciteit.

In het verleden is er naast de terugval in bouwproductie door de economische en financiële crisis, ook een enorme terugval in planvorming geweest. Bestaande plannen gingen in de koelkast of werden geschrapt en er werden al helemaal geen nieuwe plannen meer ontwikkeld. Als gevolg daarvan is er bij het weer opschalen van de bouwproductie een tekort aan, vooral harde, plannen. Ook is er hierdoor veel kennis, kunde en mankracht verloren gegaan in plan- en gebiedsontwikkeling. De les die we hieruit moeten trekken is dat we in tijden van terugvallende productie moeten blijven werken aan planvorming op de korte en wat langere termijn.

Met de afspraken in de woondeals stuurt de minister op voldoende plancapaciteit. Wij maken ons grote zorgen dat dit niet snel genoeg leidt tot productie, ondanks alle goede intenties aan versnellingsstafels. Het is essentieel dat de minister erop toeziet dat provincies en gemeenten hun taakstelling halen en niet schroomt om in te grijpen wanneer zij hierbij achterblijven. Hierbij hoort ook het – indien nodig – gebruik maken van zijn instrumentarium in de OW om bijvoorbeeld aanwijzingen te geven en inpassingsplannen te maken. De vele woningzoekenden, lange wachtlijsten, voor velen onbetaalbare (koop)woningen en overstromende asielketen nopen ertoe om naast de wortel (in de vorm van de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls) ook deze stok te hanteren. De wortel én de stok zijn nodig om te zorgen dat de broodnodige ontwikkeling van woningbouwlocaties nu meer vaart gaat krijgen.

### **Uniforme monitoring aan regionale versnellingsstafels**

Realistische plannen voor (betaalbare) woningbouw zijn, zoals gezegd, een essentiële factor om in moeilijke tijden door te kunnen blijven bouwen. We zijn positief over het traject dat de minister heeft ingezet ten aanzien van de regionale versnellingsstafels en de betrokkenheid van marktpartijen en corporaties hierbij. Hoewel de mate van betrokkenheid en gelijkwaardigheid aan de tafels nog verschilt van regio tot regio is de ontwikkeling een goede. Aan de regionale versnellingsstafels en onder regie van de minister voor VRO moet gezocht worden naar de plannen waar op korte termijn betaalbaar gebouwd kan worden voor al die mensen die op een thuis wachten. Daar dragen wij graag ons steentje aan bij. Wat de Woningbouwcoalitie betreft moet daarbij gekeken worden naar haalbare, realistische en toekomstbestendige locaties, of die nu binnenstedelijk of buitenstedelijk zijn.

Kennis van de markt en van makkelijk te ontwikkelen locaties kan aan de regionale versnellingsstafels door marktpartijen en corporaties worden ingebracht, mits gemeenten en provincies daarvoor open staan. Als hulpmiddel om op de verschillende niveaus het goede gesprek tussen overheden, marktpartijen en corporaties te kunnen voeren over de voortgang is een goed monitoringssysteem noodzakelijk, met informatie over zowel publieke als private aspecten. Volgens de Woningbouwcoalitie is een landelijk uniform systeem voor de minister de enige manier om op landelijk niveau een goed en eenduidig beeld te hebben van de voortgang. Bovendien is de kwaliteit van de informatie beter en verloopt het verzamelen efficiënter wanneer marktpartijen die in verschillende regio's actief zijn overal dezelfde informatie op uniforme wijze moeten bijhouden en aanleveren. Van de minister mag verwacht worden dat hij hierop aanstuurt.

### **Rol corporaties**

De minister geeft in zijn brief aan dat het belangrijk is voor partijen om te kijken naar de mogelijkheid voor woningcorporaties om woningen over te nemen. Dat betekent dat corporaties daartoe wel in de

gelegenheid gesteld moeten worden, zonder dat daarmee het gelijke speelveld met marktpartijen wordt verstoord.

### Stapeling van eisen

We stellen in Nederland steeds hogere kwaliteitseisen aan nieuwbouw van woningen, bijvoorbeeld rond binnenstedelijk bouwen, mobiliteit en parkeren, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptiviteit. Tegelijk wordt er steeds meer ingezet op de programmering van grotere aantallen woningen die voor lage en middeninkomens betaalbaar zijn. We constateren een spanningsveld tussen betaalbaarheid en de cumulatie van verschillende (bovenwettelijke) eisen waardoor business cases niet meer rondkomen.

Ook wij vinden het van groot belang om betaalbare nieuwbouwwoningen toe te voegen met hoge kwaliteit, maar we moeten ons realiseren dat het niet altijd mogelijk is om aan alle wensen te voldoen. Gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties moeten daarom kritisch kijken naar alle facetten van een project om het toch op een zo kort mogelijke termijn door te laten gaan, zoals de minister in zijn brief schrijft. Daarbij hoort ook het voorkomen dat projecten in een gevorderd stadium onnodige vertraging oplopen doordat ze vanwege nieuwe betaalbaarheidseisen herontwikkeld moeten worden. Dit vergroot namelijk het risico dat investeerders uitstappen of projecten onhaalbaar worden en die plannen inclusief een gepland aandeel betaalbare nieuwbouw in het initiële plan helemaal niet meer gebouwd worden.

Verder constateren we dat gemeenten en provincies ook in economisch ingewikkelde tijden focus blijven leggen op binnenstedelijk bouwen, wat vaak complexe, meer capaciteit vraagt van gemeente en markt en daarmee duurder is. Daarnaast is het moeilijker om risico's te beheersen omdat verdichting snel vraagt om aanpassing van parkeernormen of bestemmingsplannen, en fasering niet mogelijk is daar je niet een half appartementencomplex kan bouwen. Verder zien we dat veel gemeenten aanvullende eisen blijven stellen op landelijke regelgeving ten aanzien van bijvoorbeeld energieprestatie, circulariteit of klimaatadaptiviteit. Dit werkt kostenverhogend voor de nieuwbouw en maakt verdere industrialisatie van bouwprocessen onmogelijk. Vanuit het oogpunt van betaalbare woningbouw is het zaak dat er snel meer eenheid komt in gemeentelijke en provinciale eisen. Wat de Woningbouwcoalitie betreft leggen we voor de middellange en lange termijn in gezamenlijkheid een hoge lat waarin we ambitieuze eisen op het gebied van energieprestatie, circulariteit, natuur en klimaatadaptiviteit uniformeren en waarbij eveneens wordt afgesproken om niet meer af te wijken van die eisen. We gaan het gesprek met de minister, gemeenten en provincies daarover met vertrouwen aan.

### Netcongestie

Een probleem dat steeds prangender wordt voor de woningbouwopgave is dat de energienetten aan hun maximum zitten en er steeds vaker berichten opduiken dat netbeheerders geen nieuwe woningbouwlocaties meer kunnen aansluiten. Waar de problematiek zich al langere tijd manifesteert bij aansluitingen voor middenspanning (appartementen, winkels en scholen) komt ook laagspanning steeds meer in de verdrinking. Het is daarom zaak dat het kabinet woningbouw als zaak van groot maatschappelijk belang aanmerken en (woning)bouwactiviteiten prioriteit geven bij de verdeling van de schaarse ruimte op het net. We zijn positief over de inzet van de Rijkscoördinatieregeling door minister Jetten. Vanuit het oogpunt van het maatschappelijk belang van woningbouw zou die regeling

breder ingezet moeten worden om te zorgen voor tijdige en voldoende netcapaciteit voor woningbouw.

### **Financiële ondersteuning**

Het is positief dat de minister heeft aangekondigd te komen met een start-bouwimpuls. De Woningbouwcoalitie constateert tegelijkertijd dat de minister in de Voorjaarsnota heeft aangekondigd te komen met een Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) instrumenten woningbouw en grond waarbij ook de mogelijkheid van een doorbouwgarantie wordt verkend. Hoewel het goed is dat een dergelijk IBO plaatsvindt, vrezen wij dat de resultaten te lang op zich zullen laten wachten. Een doorbouwgarantie zal al ruim voor 2024 gereed gemaakt moeten worden om het risico te vermijden dat we geconfronteerd worden met een daling van de woningbouwproductie met 50% in 2024, een uitstroom van personeel in de bouwsector en het verder oplopen van het toch al grote woningtekort.

Verder staat de minister in zijn brief stil bij de inzet van 6 mrd. uit het Mobiliteitsfonds voor de ontsluiting van 17 grootschalige gebieden. Met de minister zien we de noodzaak om te starten met het tot ontwikkeling brengen van de 17 gebieden. Tegelijkertijd vrezen we dat de infrastructurele werken voor de grootschalige woningbouwlocaties de komende jaren nog niet gebouwd kunnen gaan worden, onder andere vanwege het ontbreken van stikstofruimte, waardoor de gereserveerde 6 mrd. euro niet uitgegeven zal kunnen worden. Een vrees die wordt onderstreept door onderzoek van het EIB waarin de conclusie getrokken wordt dat de 17 grootschalige gebieden niet voor 2030 tot woningbouwproductie gaan leiden. Een efficiëntere en effectievere inzet van de middelen zou wat de Woningbouwcoalitie betreft zijn om een deel te gebruiken voor de ontsluiting van woningbouwlocaties waar op korte termijn betaalbare woningen gebouwd kunnen worden.

### **Tot slot**

Wij hebben niet de illusie dat een dip in de woningbouwproductie te voorkomen valt. De grote woningbouwopgave vraagt ons wel om de krachten te bundelen om de verwachte terugslag te beperken. 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 ook van gemeenten en provincies een open en constructieve houding. De minister kan zijn bijdrage leveren langs de hierboven geschetste lijnen. Alleen gezamenlijk kunnen we zorgen dat we een passende toekomstbestendige woning realiseren voor alle woningzoekenden. Mocht u naar aanleiding van deze brief behoefte hebben aan nadere informatie, dan zijn wij uiteraard beschikbaar.