

Memo

Datum: 1 april 2022
Ons kenmerk: 2107-56095/RHe
Uw kenmerk:

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

Betreft: Reactie Woningbouwcoalitie Nationale Woon- en Bouwagenda

Betreft: Reactie op de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw

Geachte heer De Jonge,

De komende jaren staan wij gezamenlijk voor de uitdaging om te zorgen voor een passende en betaalbare woning voor iedereen. Om die ambitie te kunnen realiseren, hebben 34 partijen in de [Actie Agenda Wonen](#) diverse samenhangende voorstellen gedaan op het vlak van nieuwbouw, betaalbaarheid, vitale en leefbare buurten en verduurzaming. Wij zijn blij dat onze ambitie en voorstellen doorklinken in het coalitieakkoord en nu ook in de uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw.

Wij waarderen uw gedrevenheid en voortvarendheid en de wijze waarop u met ons allen het gesprek bent aangegaan en overall in het land poolshoogte bent gaan nemen. Uw ambities zijn de onze en we steken daarbij als partners graag de helpende hand toe om die ambities gezamenlijk te realiseren.

Tegelijkertijd constateren we dat er een kloof is tussen onze gezamenlijke ambities en de weerbarstige praktijk van alle dag en de beperkingen die er zijn in financiële mogelijkheden. Op een aantal cruciale onderdelen doen we daarom inhoudelijke voorstellen om de programmatische aanpak van de woningbouwopgave te verbeteren, om zo de kans op succes te vergroten.

Koninklijke Bouwend Nederland, Aedes vereniging van woningcorporaties, NEPROM, NVM, Vereniging Eigen Huis, IVBN en WoningBouwersNL (verenigd in de Woningbouwcoalitie) doen dat als partijen die direct betrokken zijn bij de uitvoering van het programma Woningbouw.

Met u willen we in de komende periode het fundament leggen voor een volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, die als doel heeft een langjarige woningproductie van 100.000 woningen per jaar, woningen die betaalbaar zijn, die voldoen aan de verlangens en verwachtingen van de burgers van Nederland en die van hoge kwaliteit, energieneutraal en duurzaam zijn en die klimaatadaptief gebouwd worden in een groene, aantrekkelijke omgeving.

Onze voorstellen hebben betrekking op de regie, op de praktische mogelijkheden om de bouw te versnellen, de beschikbaarheid van woningbouwlocaties, het bundelen en richten van de noodzakelijke investeringen in de woningbouw en het inzetten op continuïteit en voorspelbaarheid.

Regie

- Bepaal op nationaal niveau doelstellingen wat betreft aantallen woningen, bouwlocaties, doelgroepen en betaalbaarheid
- Laat samenwerkende gemeenten, met maatschappelijke organisaties en marktpartijen regionale investeringsplannen opstellen

- Kom tot wederkerige prestatieafspraken, waarbij gelden gebundeld worden ingezet
- Laat regie niet ontaarden in nog meer regels maar juist in langjarige samenwerkingsverbanden

Wij juichen het toe dat u strakker regie wilt voeren op de woningbouw, wat betreft aantallen, betaalbaarheid en doelgroepen. Tegelijkertijd is het van groot belang in uw beleid aan te sluiten bij de verstedelijkingvisies en regionale investeringsagenda's die op decentraal niveau op basis van de opgave zijn en worden opgesteld en partijen daarin ook te stimuleren. Een sterkere regierol van het Rijk in samenwerking met provincies en gemeenten bij het realiseren van de benodigde bouwlocaties en aantallen en typen woningen zal de woningbouw kunnen versnellen. Daarbij is het van belang dat die provinciale rol dusdanig wordt ingegeven dat er geen extra bureaucratie (en daarmee vertraging) op kan treden.

De te bereiken doelen zijn nationaal gegeven en politiek met brede meerderheid gelegitimeerd. Het is aan de regio's aan te geven hoe ze deze nationale opgaven regionaal gaan programmeren en waar partijen zich afrekenbaar aan committeren. Het Rijk zet de beschikbare middelen in samenhang in en ondersteunt de regio in de uitvoering. Het gaat daarbij om een combinatie van wederkerige en afrekenbare prestatieafspraken tussen Rijk, provincies en gemeenten, waarbij financiële middelen worden ingezet op plannen die het meest en het meest efficiënt bijdragen aan de nationale doelstellingen. Daar waar de regio in eerste instantie niet tot afspraken en een investeringsagenda komt of later niet tot uitvoering komt, kan het Rijk gelegitimeerd interveniëren met de inzet van dwingend en juridisch houdbaar instrumentarium richting decentrale overheden en kan de provincie dit doorzetten naar gemeenten en/of regio's.

Regie op deze wijze ingevuld, geeft ontwikkelaars, woningcorporaties, institutionele beleggers, bouwers en andere betrokkenen langjarige duidelijkheid over het te realiseren programma, waardoor zij kunnen investeren. Dat geeft de beste garanties op het behalen van de nationale doelstellingen.

Essentieel in het regievoeren is een bundeling van publieke en private investeringen in samenhangende programma's, gericht op uitvoering. Met boter bij de vis als het niet uit kan. Dwingende top-down taakstellingen zonder deze systematiek, zal uiteindelijk niet tot uitvoering leiden.

Goede monitoring is essentieel om de wederkerigheid van de afspraken te kunnen controleren en op tijd bij te kunnen sturen. Dit geldt niet alleen voor de eindresultaten, maar ook voor de essentiële tussenstappen die moeten worden gezet, zoals beschikbaarheid van locaties en (grond)prijzen.

Versnelling woningbouw

- Laat woningbouw geen bestuurlijk feestje zijn; concretisering is noodzakelijk
- Betrek de marktpartijen bij de woningbouwprogrammering.
- Voorkom een stapeling van eisen en zorg voor een haalbare business case voor alle partijen
- Creëer de juiste randvoorwaarden voor het opschalen van de productie
- Draag bij aan oplossingen voor de capaciteitsproblemen
- Verkort waar mogelijk besluitvormingsprocessen en juridisch-planologische procedures
- Zorg voor passende voorwaarden voor flexwoningen

Versnellen van woningbouw doen we samen. In het programma Woningbouw ligt de focus op afspraken tussen en met overheden over aantallen te realiseren woningen, het tempo, de

betaalbaarheid en de gewenste kwaliteit. Marktpartijen willen hun 'fair-share' doen. Stevige betrokkenheid vanuit de marktpartijen die investeren in nieuwe woningen, plannen ontwikkelen, de woningen bouwen en langjarig exploiteren is wat ons betreft te beperkt aanwezig in het programma Woningbouw. Met alleen bestuurlijke afspraken komen we er niet. Partijen in de Woningbouwcoalitie hebben samen met overheden een belangrijke rol in het zorgen voor versnelling van de woningbouw. Overheden stellen kaders en creëren condities, maar het zijn de marktpartijen die uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor de planontwikkeling en de realisatie. Betrek daarom de marktpartijen op alle niveaus bij het vaststellen van het aantal te bouwen woningen, de versnelling van de ontwikkeling van plannen en het bepalen waar het snelst, makkelijk en kostenefficiënt gebouwd kan worden. Marktpartijen kunnen in veel gevallen onder voorwaarden ook zelf de planvorming ter hand nemen, indien de gemeente daarvoor onvoldoende capaciteit heeft.

Een groot gedeelte van de versnelling, zo blijkt uit de stukken, moet op korte termijn komen uit de bouw van meer flexwoningen. Wat ons betreft gaat het om volwaardige woningen die voldoen aan de hedendaagse duurzaamheids- en kwaliteitseisen, die industrieel geproduceerd worden, die op tijdelijk bestemde locaties worden gebouwd en die na verloop van tijd verplaatst kunnen worden naar een andere locatie. Nu is het zo dat tijdelijke vergunningen voor een bouwwerk een maximale periode van 10 jaar hebben. Om flexwoningen rendabel te maken en werkelijk op grote schaal te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat die termijn naar minimaal 20 jaar opgerekt wordt.

In zowel de NWBA als het Programma Woningbouw wordt geconstateerd dat de stapeling van eisen een belemmering is op voortgang van het ontwikkel- en vergunningsproces. Dat betekent in onze ogen dat lokale, regionale en provinciale koppen op landelijke regelgeving zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Alleen als er een haalbare business case aanwezig is zullen marktpartijen snel(ler) kunnen opschalen. Daarbij zijn passende grondprijzen van essentieel belang.

De woningbouwcoalitie heeft eerder in gezamenlijkheid een aantal handvatten gegeven voor versnelling van de woningbouwproductie. In die brief wordt ingegaan op versnelling door het zorgen voor voldoende woningbouwlocaties, snellere en voorspelbare besluitvorming, industrialisatie, betaalbare woningen en tijdige nutsaansluitingen. Belangrijk onderdeel van versnelling is ook dat op korte termijn de monitoring van alle projecten en plannen op orde wordt gebracht. Ook daar zien we graag een strak regisserende rol van de minister zodat gemeenten en provincies op korte termijn op plan- en projectniveau gedetailleerd inzicht geven in de te bereiken mijlpalen en te vervullen randvoorwaarden, zodat daadwerkelijk inzicht ontstaat in de voortgang van plannen en projecten en het realiteitsgehalte van de ambities. Dat gaat verder dan verwoord in het programma Woningbouw.

De woningbouw kampt op verschillende terreinen met capaciteitsproblemen. Opdrachtgevers en bouwbedrijven ervaren capaciteitsproblemen bij gemeenten, bij nutsbedrijven en zelfs bij de Raad van State. Het is belangrijk om op al die terreinen te werken aan een oplossing bijvoorbeeld door de doorlooptijd van procedures te verkorten door prioriteit te geven aan woningbouw, te werken aan standaardisering door middel van leidraden en duidelijke maximumtermijnen te creëren.

In het bijzonder vragen we uw aandacht voor capaciteitsproblemen in het ambtelijk apparaat bij gemeenten. Stimuleer regionale samenwerking in de vorm van regionale ontwikkelbedrijven, stel daar extra financiële middelen voor beschikbaar en koppel die aan te maken regionale prestatieafspraken.

Wij verwachten dat door het maken van prestatieafspraken en het daaraan koppelen van financiële bijdragen, de besluitvorming binnen gemeenten versneld kunnen worden. Daarbij helpt de inzet van expertteams en kwartiermakers vanuit Rijk en provincies en het beschikbaar stellen van middelen specifiek voor de ambtelijke capaciteit. Sluitstuk is het op onderdelen stroomlijnen en inkorten van juridisch-planologische procedures en het beschikbaar stellen van extra middelen aan de RvS. We denken daarin graag op basis van de kennis en ervaring van onze leden met u mee.

Laat geen locaties onbenut

- Doorbreek het taboe op buitenstedelijke ontwikkeling
- Pas de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ingrijpend aan
- Laten we gezamenlijk het woningtekort bestrijden door én betaalbaar te bouwen én te bouwen voor de doorstroming.

Er is geen tijd te verliezen. We kunnen mensen in nood niet langer laten wachten. Herontwikkeling van bebouwd gebied en integrale gebiedsontwikkeling buiten de steden zijn beide nodig om de grote tekorten voor 2030 terug te dringen. Buitenstedelijke woningbouw, vooral binnen de stedelijke regio's, biedt grote kansen om snel, innovatief en integraal in te spelen op verschillende opgaven. Daar is ruimte voor grote woningaantallen en daar kunnen rommelige gebieden aantrekkelijk worden gemaakt door woningbouw, natuur en landschap met elkaar te verbinden. Door zorgvuldige ingrepen vergroten we de biodiversiteit, spelen we in op klimaatverandering, gaan we bodemdaling tegen en beperken we de CO₂-uitstoot. Verder kan dit soort locaties bijdragen aan doorstroming en inclusiviteit in het hele stedelijke gebied. Dit wordt echter geremd door het taboe dat nog steeds rust op buitenstedelijke ontwikkeling. Schrap daarom de voorkeur voor binnenstedelijke ontwikkeling uit de ladder voor duurzame verstedelijking. Voeg in plaats daarvan uitgangspunten voor duurzame ontwikkeling als voorwaarde toe, voor zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk bouwen. Het gaat daarbij in elk geval om: duurzaam ontsloten, sociale inclusief, klimaatadaptatief en natuurinclusief.

Natuurgebieden moeten beschermd worden. Landbouwgronden worden nu ook beschermd door de rode contouren, dit terwijl landbouw een negatieve impact kan hebben op de natuur, met name middels stikstof. De milieupact van woningbouw is in vergelijking tot die impact minimaal. Woningbouw kan ook op een natuurinclusieve manier gedaan worden. Het definiëren van groene contouren rondom natuurgebieden in plaats van rode contouren rondom stedelijk gebied kan helpen voor een goede ruimtelijke ordening en het oplossen van de woningnood. Uiteindelijk gaat het om een integrale visie op de ruimtelijke ordening, waarbij voldoende ruimte is voor landbouw, bebouwing, infrastructuur en natuur.

Op dit moment zijn er veel plannen voor woningbouw die nog op de plank blijven liggen. Vaak omdat er onvoldoende capaciteit is om alle plannen tegelijk uit te werken. Geef marktpartijen de ruimte om die plannen verder uit te werken, om ook zo te zorgen voor versnelling.

Bouwen voor starters, ouderen en doorstromers

Met u constateren wij dat mensen lang moeten wachten op een huis. Starters komen in de knel omdat ze geen betaalbare woning kunnen vinden en ouderen die een woning willen in hun eigen buurt kunnen niet weg. Wij steunen de ambitie van tweederde betaalbare woningen, maar we zien - met u - de enorme spanning tussen deze ambitie en de sterk oplopende kosten, met name waar het gaat om binnenstedelijke woningbouw. Om de betaalbaarheid te bevorderen kan daarom niet

eenzijdig worden ingezet op de nieuwbouw, maar moet ook ingezet worden op doorstroming. We zullen in alle segmenten bij moeten bouwen zodat we doorstroming kunnen stimuleren en verhuisketens in gang kunnen zetten. Op die manier realiseren we de woonwensen voor zoveel mogelijk huishoudens en voorkomen we dat er nu te veel kleine, in de toekomst niet-courante, woningen worden gebouwd. Doorstroming, bijvoorbeeld van sociale huur naar het middensegment, creëert ook ruimte in de bestaande woningvoorraad.

Investerings in woningbouw

- Bundel budgetten en investeer gericht in locaties waar snel, makkelijk en kostenefficiënt gebouwd kan worden.

Wij juichen het toe dat er 7,5 miljard euro beschikbaar wordt gesteld voor investeringen in de ontsluiting van woningbouwlocaties. Wij bepleiten dat deze middelen gebiedsgericht worden ingezet, gebundeld met andere beschikbare middelen en gekoppeld aan te maken regionale prestatieafspraken. Daarbij dienen naar onze opvatting de beschikbare middelen primair ingezet te worden op de plekken waar het snelst, het makkelijkst en het meest kostenefficiënt woningen gebouwd kunnen worden en bijgedragen wordt aan de Rijksdoelstellingen. Ook op dit vlak willen partijen in de Woningbouwcoalitie helpen om met efficiënte inzet van middelen te komen tot versnelling.

Voorspelbaarheid en Continuïteit

- Zorg voor een continue bouwstroom
- Biedt op korte termijn duidelijkheid over betaalbaarheid

De markt is gebaat bij voorspelbaarheid en continuïteit. Op het moment dat overheden de juiste randvoorwaarden creëren, krijgen marktpartijen het vertrouwen om meer te investeren en te versnellen, onder meer door verdere industrialisatie. Het is een illusie om te denken dat capaciteit bij marktpartijen vergroot kan worden door afspraken te maken over de ontwikkeling en inzet van productiecapaciteit. De bouw is een marktgestuurde sector. Bij een continue en stabiele vraag kan de bouwproductie groeien en neemt de investeringsbereidheid toe.

In het coalitieakkoord is het verlagen van huren voor huurders met lage inkomens en het verhogen van huren voor huurders met hoge(re) inkomen, alsmede het invoeren van normhuren en hervorming van de huurtoeslag opgenomen. Als dit ingevoerd wordt, zullen er naar verwachting voor een derde van alle huurders negatieve koopkrachteffecten optreden. Het betekent echter ook een enorme aanslag op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. De nieuwbouwproductie doelen zullen dan niet gehaald worden. We vragen u hier rekening mee te houden bij de verdere uitwerking en de invoering van normhuren te heroverwegen.

Wij helpen mee!

Met u zijn wij van mening dat samenwerking essentieel is bij de grote woningbouwopgave. De gemeenteraadsverkiezingen hebben nogmaals duidelijk gemaakt dat de woningmarkt hét onderwerp is waar actie nodig is. Het door u in de NWBA en het Programma Woningbouw aangekondigde stakeholders overleg zou dan ook op korte termijn van start moeten gaan. Het voornemen om over

twee jaar op een realisatiecapaciteit van 100.000 woningen, waarvan twee derde betaalbaar, te zitten, vraagt om korte lijnen.

Wij komen graag op korte termijn bij u terug met concrete oplossingen voor knelpunten in het proces van initiatief tot en met de juridisch-planologische procedures. We komen met suggesties hoe de ambtelijke capaciteitstekorten kunnen worden teruggedrongen en welke bijdragen marktpartijen daarin kunnen leveren. Ook komen we met concrete suggesties hoe interne (besluitvormings)-processen bij gemeenten versneld kunnen worden. We laten zien hoe we met industriële bouw kunnen versnellen, zonder aan kwaliteit in te boeten. En we maken inzichtelijk hoe financieringsarrangementen kunnen versnellen, bijvoorbeeld vanuit een nationaal ontwikkelbedrijf/fonds.

Een aantal van ons heeft onder de eigen achterban een oproep uitgezet om projecten aan te leveren die door enige hulp van BZK/VRO vlotgetrokken en/of versneld kunnen worden of meer woningen kunnen herbergen. Denk daarbij aan een bestuurlijk duwtje of (beperkte) middelen tbv publieke onrendabele toppen of infrastructuur. We hopen u daarover zo spoedig mogelijk te kunnen informeren en een lijst van versnelbare projecten te overhandigen.