

Utrecht, 8 december 2020

Geachte leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,

In deze brief brengen wij vanuit Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVM, Vereniging Eigen Huis en WoningBouwersNL een aantal observaties onder uw aandacht ten behoeve van het Algemeen Overleg Bouwen op 9 december. Onze reactie is gegeven vanuit de optiek van bovengenoemde professionele partijen.

We zijn verheugd dat de bouwopgave in de afgelopen jaren hoger op de politieke agenda is gekomen en we hebben waardering voor de inspanningen die zijn gepleegd afgelopen jaar. Het woningtekort is immers groot en we staan voor de gezamenlijke opgave om de komende jaren voldoende woningen te bouwen, koop én huur, voor een grote groep mensen. We zien veel goede intenties bij overheden, maatschappelijke partijen en private partijen. We zien het effect van de woningbouwimpuls, we zien dat er aandacht uitgaat naar grote ontwikkelingslocaties, en we zien dat partijen meer willen doen, zoals het initiatief om 150.000 nieuwbouwwoningen extra met een korting op de verhuurderheffing te realiseren (via de RVV, de regeling vermindering verhuurderheffing). De volgende onderwerpen brengen wij in deze brief graag bij u onder de aandacht.

Kwalitatieve woonwensen borgen

Door de oververhitte woningmarkt worden er maar heel weinig betaalbare woningen gebouwd. Cijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen wijzen uit dat minder dan 2% van de nieuwbouw geprijsd is onder de € 261.000. Terwijl bijna een derde van de vraag naar koopwoningen van verhuisgeneigde huishoudens woningen met een prijs tot € 220.000 betreft. Voor starters ligt dit percentage zelfs op ruim 70% (WoON, 2018). Voor een belangrijk deel kan in die vraag door middel van doorstroming en nieuwbouw in hogere prijssegmenten worden voorzien, maar daarnaast is het gewenst om een deel van de nieuwbouw ook voor deze doelgroep bereikbaar te maken. Op veel binnenstedelijke transformatielocaties is het realiseren van betaalbare woningen (koop en huur) tegen acceptabele woonkwaliteit echter extreem moeilijk. Terwijl het juist die locaties zijn waar de focus vanuit de overheden op ligt. Dat werpt de vraag op wie borgt dat het te realiseren aanbod ook daadwerkelijk aansluit bij de vraag?

Continue bouwstroom en industrieel bouwen

Om de woningbouwproductie te vergroten en te versnellen moet de bouw innoveren en moet op grotere schaal gebruik worden gemaakt van industrieel bouwen. Door van 'bouwen' 'produceren en assembleren' te maken, kan de bouw bijdragen aan betaalbare, gevarieerde en snel gerealiseerde woningen van zeer hoge kwaliteit. Omdat de productie grotendeels in de fabriek plaats vindt, worden bouw tijden (en overlast) veel korter en wordt de uitstoot op locatie een stuk lager. Daarmee draagt de bouw bij aan het beter betaalbaar maken van wonen. Industrieel bouwen vergt grote inspanningen van de bouwsector, maar ook van opdrachtgevers, afnemers en overheden. Bouwers die voorlopen kunnen met goede

resultaten andere bouwers inspireren om ook te industrialiseren en standaardiseren. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, kwalitatieve woonwensen van consumenten, en het belang van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving dienen hierbij voorop te blijven staan.

Om de businesscase voor de benodigde investeringen rond te krijgen is schaal en continuïteit nodig. Dit kan door de vraag te bundelen en een continue bouwstroom te stimuleren. De overheid kan hierbij een rol spelen, door zich uit te spreken over deze verandering en deze te faciliteren, en een achtervangconstructie op te tuigen voor mogelijke toekomstige vraaguitval (bijvoorbeeld bij een nieuwe crisis). Daarnaast moet wat ons betreft vraagbundeling en de bouwstroom als onderwerp van gesprek toegevoegd worden aan bestuurlijke overleggen die de minister voert met decentrale overheden waar het woningtekort het grootst is.

Lokale overheden kunnen schaal en continuïteit bieden door:

- *Schaal, gemeentelijke grondposities voor woningbouw te activeren*
De Volkskrant publiceerde eind november hun onderzoek naar grondeigendom in Nederland. In de top 300 van grootste grondeigenaren staan 83 gemeenten en alle provincies.¹ In een eerdere inventarisatie van het grondbezit voor woningbouw komt naar voren dat gemeenten in 2016 bijna 30.000 hectare grond in bezit hebben voor woningbouw. Zo'n 65% van deze grond is gekocht tussen 2003 en 2013. Wanneer hier woonwijken in een normale dichtheid van 28 woningen per hectare zouden worden ontwikkeld, is hier ruimte voor 820.000 woningen.
- *Continuïteit landelijke regelgeving volgen op bouwtechnisch gebied*
In de huidige markt stellen veel gemeenten bovenwettelijke eisen, bijvoorbeeld op het gebied van circulariteit en welstand. Hierdoor kan een prefab woning die voldoet aan het bouwbesluit in de ene gemeente wel maar in de andere gemeente niet gerealiseerd worden. Als gemeenten terughoudend worden met het opleggen van extra eisen geeft dat meer ruimte voor industriële woningbouw.

Verhogen bovengrens 'verkoop onder voorwaarden'

Veel gemeenten wensen dat bij nieuwbouwprojecten een contingent betaalbare koopwoningen wordt ontwikkeld voor starters. In veel gevallen zijn de marktwaarde en de realisatiekosten echter hoger dan de door de gemeente gestelde maximumprijs voor deze woningen. Met verkoop onder voorwaarden konden projectontwikkelaars voorheen voldoen aan de gemeentelijke wensen. Ook het product 'Koopstart' is gebonden aan deze grens. De in het besluit genoemde bovengrens van € 240.000 was hierbij in het verleden geen belemmering. Maar inmiddels knelt deze grens en belemmert het gemeenten in hun mogelijkheden om betaalbare koopwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de recente forse prijsstijgingen op de koopwoningmarkt, maar ook door de toenemende eisen aan woningen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid.

De € 240.000 is afgeleid van de NHG-grens uit 2011. In de verkoop onder voorwaarden-regeling is destijds niet opgenomen dat deze bovengrens zou meebewegen met de NHG-grens. Met ingang van 2017 is een beleid ingezet waarbij de NHG-grens direct is gekoppeld

¹ Zie <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/van-wie-is-de-grond-in-nederland~b5ac8934/>

aan de prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Door de bovengrens in het 'verkoop onder voorwaarden-besluit' de NHG-grens te laten volgen wordt gewaarborgd dat het besluit is afgestemd op dezelfde inkomensdoelgroep en hetzelfde woningmarktsegment als waarop de waarborgregeling van de NHG zich richt. Daarmee wordt ook één lijn getrokken met het besluit om in de Omgevingswet de grens van de bestemmingscategorie sociale koop te koppelen aan de NHG-grens.

Premie-A nieuwe stijl: Koopstartfonds

In navolging op de unaniem aangenomen Kamermotie van de leden Terpstra en Nijboer over een vernieuwde vorm van premie-A koopwoningen pleiten wij voor een nationaal Koopstart-programma met als doel jaarlijks 10.000 nieuwbouwwoningen verspreid over het land met een prijs onder de NHG-grens op de markt te zetten. Op deze woningen wordt aan koopstarters met een nader te bepalen maximaal inkomen een korting van 20% op de marktconforme VON-prijs van de woningen verstrekt. De verkoopprijs met korting blijft onder de NHG-grens. De korting wordt verstrekt uit een Koopstartfonds dat gevuld wordt door het Rijk, de gemeente en de ontwikkelaar. De verstrekte korting wordt bij verkoop op termijn door de koopstarters teruggestort in het Koopstartfonds met een aandeel in de waardeontwikkeling. Vanuit het fonds kan vervolgens een volgende koopstarter in de nieuwbouw een korting worden verstrekt. Daarmee is het fonds revolverend en een stimulans om extra voor de doelgroep koopstarters te bouwen. Terugbetaling van de korting na verkoop verhindert in deze systematiek dat er prijsopdrijving plaatsvindt. Na circa 5 tot 7 jaar heeft het revolverende fonds voldoende omvang om zelfstandig de kortingen te verstrekken voor nieuwe koopstartwoningen, zodat de inbreng vanuit het Rijk en de gemeente gedurende een aantal jaren geleidelijk kan worden afgebouwd.

Versnelling locaties door verbetering woningbouwplanning

In de afgelopen periode is de plancapaciteit voor woningen in de meeste regio's opgehoogd naar 130% van de vraag. Nu is het van belang dat provincie en Rijk meer grip krijgen op de doorloop van (zachte) plancapaciteit naar harde plannen en realisatie. Het ministerie van BZK moet hierin naar onze mening een coördinerende rol vervullen en samen met provincies en gemeenten er voor zorgdragen dat er een nationale monitor woningbouwrealisatie komt, die op planniveau de actuele voortgang voortdurend in beeld brengt. Wij pleiten er daarnaast voor om de investeringen in woningbouwlocaties die in de komende jaren plaatsvinden, op te nemen in de uitvoeringsagenda van de Nationale Omgevingsvisie. Binnen de NOVI-Alliantie worden daarop vooruitlopend in een aantal Regionale Investeringsvisies (RIA's) de gezamenlijke investeringen van overheid en markt in beeld gebracht, op basis waarvan het Rijk wordt gevraagd om mee te investeren. De ervaringen die hiermee in de NOVI-Alliantie worden opgedaan, kunnen voor alle stedelijke regio's in het kader van de NOVI-uitvoeringsagenda worden benut.

Capaciteit bij gemeenten

Belangrijk is dat locaties snel in kaart worden gebracht om de ambities tot uitvoering te kunnen brengen. Van belang is ook dat de Taskforce die de realisatie van RVV-woningen moet aanjagen snel aan de slag kan om gemeenten, corporaties en andere partijen daarbij te helpen. Wat is hiervan de stand van zaken?

In de praktijk zien wij dat de ambtelijke capaciteit bij veel gemeenten in het land niet voldoende is om het gewenste tempo te kunnen maken. We vragen uw aandacht hiervoor

NEPROM

Woning
Bouwers



omdat het de komende maanden en jaren van het grootste belang is om niet verder achterop te raken bij de geplande bouwproductie. Procedures, vergunningen en bestemmingsplannen moeten tijdig beschikbaar of doorlopen zijn. In diverse gemeenten ervaren wij dat er een tekort aan capaciteit is op dit punt, we maken ons hier zorgen over.

Afsluitend blijkt uit bovenstaande dat wij zorgen houden over de grote inzet die vereist is om van alle ambities en goede intenties te komen tot een uitvoering om het woningtekort daadwerkelijk in te kunnen lopen. Wij voelen een grote betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor de verstedelijkingsopgave van Nederland. Vanuit die verantwoordelijkheid willen wij ons er met onze leden voor inzetten om in nauwe en langjarige samenwerking te komen tot een meer continue ontwikkel- en bouwstroom en de verstedelijkingsopgave tot een succes te maken.

Wij verzoeken u onze inbreng te betrekken bij uw beraadslagingen.

Met vriendelijke groeten,

NEPROM

Woning
Bouwers



Jan Fokkema
directeur NEPROM

Coen van Rooyen
directeur WoningBouwersNL

Onno Hoes
voorzitter NVM



Maxime Verhagen
voorzitter Bouwend
Nederland

Martin van Rijn
voorzitter Aedes

Karsten Klein
directeur belangenbehartiging
Vereniging Eigen Huis