

De woningbouwalliantie

Pleidooi - De crisis uit investeren met toekomstbestendige woningbouw!

18 juni 2020

Nederland moet zich de crisis uit investeren. De bouw van betaalbare woningen in duurzame woongebieden is daar bij uitstek het middel voor en biedt bovendien de kans belangrijke maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Wij willen samen met het Rijk de handen ineenslaan en de woningbouw benutten om de Nederlandse economie en ons woon- en leefklimaat een forse impuls te geven. Daarmee bouwen we voort op de afspraken die overheden en een groot aantal marktpartijen in de verklaring ‘Samen doorbouwen aan Nederland’ hebben vastgelegd om de bouwproductie op een zo hoog mogelijk niveau te houden. Nu is het zaak onze beloften te vertalen in concrete investeringen in de woningbouw en duurzame gebiedsontwikkeling.

In haar brief van 20 mei jl. presenteerde minister Ollongren een aantal maatregelen voor de korte termijn gericht op het doorbouwen tijdens de coronacrisis. Wij bepleiten om in het verlengde daarvan nu met voortvarendheid een investeringspakket in stelling te brengen dat voldoende krachtig is om de woningbouw ook bij onverhoopt wegvallen van de marktvraag aan te jagen, zodat daarmee de economie uit de crisis getrokken kan worden en tegelijkertijd maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid, energie en mobiliteit worden gerealiseerd. Ons pleidooi vindt steun in het recente onderzoek ‘Crisis en crisismaatregelen in de bouw’ van het EIB in opdracht van de minister van BZK, waarin de effectiviteit van een dergelijk investeringspakket voor de woningbouw wordt onderbouwd.

Het woningtekort is groot

De behoefte aan betaalbare, duurzame en comfortabele woningen is groot. Bouwen, bouwen, bouwen is daarom het credo. Nu kunnen we het momentum benutten om dit slim, efficiënt en duurzaam aan te pakken. Dat is de beste manier om op korte termijn de woningnood het hoofd te bieden, de werkgelegenheid in de bouw op peil te houden, de economie aan te jagen en op langere termijn aan duurzaamheidsambities (‘Parijs’) te voldoen. Tijdens de vorige crisis werd de woningbouw hard getroffen. Bouwvakkers, ambtenaren, architecten en ingenieurs verloren hun baan en de woningbouw zakte naar een diepterecord. Daarvan zijn we nog steeds niet hersteld. Meer dan 300.000 woningen komen we tekort en de werkvoorraad is onvoldoende om dat tekort in de komende jaren in te lopen. Alle reden om de woningbouw nu met kracht aan te jagen en daarmee tegelijkertijd andere maatschappelijke problemen versneld op te pakken door slimme, duurzame gebiedsontwikkeling. Om het grote woningtekort in te lopen is het noodzakelijk om naar een jaarproductie van 90.000 woningen toe te gaan.

Op veel plaatsen in Nederland is het werk stilgevallen, maar de bouw is doorgegaan, mede dankzij het protocol ‘samen veilig doorwerken’. Maar als we niet oppassen dan valt de bouw binnenkort alsnog stil en verlaat opnieuw veel ervaren personeel de sector en duurt de wooncrisis nog veel langer met alle nadelige gevolgen voor woningzoekenden.

Nu anticyclisch extra investeren in betaalbare en duurzame woningbouw zorgt er voor dat de Nederlandse bevolking en onze leefomgeving daar decennialang profijt van hebben. Investeren in woningbouw is bovendien bijzonder efficiënt en effectief omdat het weglekeffect naar het buitenland zeer gering is en het multipliereffect groot.

Wij zetten in op kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid

Wij willen een investeringsimpuls in de woningbouw tevens benutten om een grote en vernieuwende kwaliteitsslag te maken. Nieuwe woonwijken en gebieden moeten werkelijk toekomstbestendig worden, door slimme, duurzame gebiedsontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit en innovatie in de woningbouw. Wij willen niet alleen bestaande gebieden herontwikkelen ('nieuw voor oud'), maar ook nieuwe gebieden tot ontwikkeling brengen die energieneutraliteit als uitgangspunt hebben, waar de bereikbaarheid met hoogwaardig OV en de fiets optimaal is geregeld, die klimaatadaptief, natuurinclusief en zo veel mogelijk circulair worden ontwikkeld. Gemeenten en marktpartijen slaan daarom de handen ineen om tot een realistisch en zeer ambitieus kwaliteitsniveau van de nieuwbouw en gebiedsontwikkeling te komen, wat betreft gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.

Doorgaan met planontwikkeling en vergunningverlening

Gemeenten willen op volle kracht doorgaan met planontwikkeling en vergunningverlening. Dat kan door daadkrachtig op te treden, versneld besluiten te nemen en door het bieden van flexibiliteit in programmering en fasering. Daardoor worden woningcorporaties, projectontwikkelaars, institutionele beleggers en andere opdrachtgevers maximaal gestimuleerd om nieuwe projecten te entameren en om door te bouwen. Veel gemeenten zijn inmiddels volledig overgegaan naar digitaal werken. Waar dat nog niet het geval is, kan het Rijk de helpende hand toesteken. De Raad van State heeft inmiddels procedures opgestart via telehoren en videovergaderen. Ook rechtbanken dienen procedures rond bestemmingsplannen en woningbouw weer op te starten. Vanwege het grote maatschappelijke belang dient waar nodig hiervoor extra capaciteit beschikbaar te komen.

Steun gemeenten om ambtelijke capaciteit op niveau te krijgen en te houden

Veel gemeenten kampen met te beperkte ambtelijke capaciteit om woningbouwprojecten tot uitvoering te brengen. Door de coronacrisis vallen de inkomsten van gemeenten sterk terug, terwijl de lasten door extra zorg en bijstand sterk toenemen. De druk neemt daardoor toe om verder te bezuinigen in het fysieke domein, wat tot knelpunten in het plan- en vergunningenproces leidt. We vragen het Rijk hierin gemeenten ook financieel te ondersteunen.

Bevorder voorinvesteringen in nieuwe woningbouwlocaties

Het ontwikkelen en bouwrijp maken van nieuwe woningbouwlocaties en -gebieden vergen forse voorinvesteringen van gemeenten en marktpartijen. In het afgelopen decennium is het vermogen om langjarig omvangrijke voorinvesteringen te plegen in gebiedsontwikkelingen (de zogenoemde badkuip) zowel bij marktpartijen als bij gemeenten sterk afgenomen. Daar waar het gemeenten en marktpartijen aan investeringskracht ontbreekt, vragen we het Rijk ondersteuning te verlenen door tijdelijk risicodragend mee te investeren bij gebiedsontwikkelingen, bijvoorbeeld vanuit een nationaal grondinvesteringsfonds. Die investeringen worden na een periode van 5 tot 15 jaar terugverdiend in de vorm van grondopbrengsten.

Maak de woningbouwimpuls structureel

Met de eenmalige woningbouwimpuls van 1 miljard wordt het aandeel betaalbare woningen op woningbouwlocaties vergroot en worden de randvoorwaarden verbeterd om locaties sneller tot ontwikkeling te brengen, bijvoorbeeld door het saneren van verouderde bedrijfsterreinen, aanleg van infrastructuur en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Voor de woningbouwimpuls is reeds een beoordelings- en verdelingsstructuur uitgewerkt, waarbij de meeste middelen worden ingezet in regio's en gemeenten met de grootste woningtekorten. Langjarige voortzetting van de woningbouwimpuls is nodig voor die kwaliteitsinvesteringen die niet uit de opbrengsten van woningbouw bekostigd kunnen worden.

Verbeter de 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 zicht krijgen op de doorloop van (zachte) plancapaciteit naar harde plannen en realisatie. We stellen voor dat het ministerie van

BZK hierin een coördinerende rol vervult en samen met provincies en gemeenten er voor zorgdraagt dat er een nationale monitor woningbouwrealisatie komt, die op planniveau de actuele voortgang voortdurend in beeld brengt.

Garandeer de bouw van voldoende sociale huurwoningen

Corporaties kunnen - net als tijdens de vorige crisis – een belangrijke rol spelen bij het anticyclisch investeren in de woningbouw. Daartoe moet de corporaties wel meer ruimte worden geboden. Essentieel is dat de verhuurderheffing wordt verminderd cq de opbrengsten daarvan worden benut om de nieuwbouw van sociale huurwoningen aan te jagen in plaats van dat het vermogen uit de sector verdwijnt. Daarnaast dienen de regels ten aanzien van de markttoets te worden aangepast.

Nieuwe woningbouwlocaties als onderdeel van NOVI-uitvoeringsstrategie

Wij pleiten er 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. Deze RIA's beantwoorden aan de samenhangende doelstellingen van kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. De ervaringen die in de NOVI-Alliantie worden opgedaan, kunnen voor alle stedelijke regio's in het kader van de NOVI-uitvoeringsagenda worden benut.

Tref voorbereidingen om de vraagkant te ondersteunen

Onder andere IMF en CPB verwachten dat de economie als gevolg van de coronacrisis een grotere terugval zal laten zien dan tijdens de kredietcrisis. Dat vertaalt zich in oplopende werkloosheid, onzekerheid bij de bevolking, dalend consumentenvertrouwen en afnemende bereidheid om grote aankopen te doen. De kans is groot dat dan ook de woningmarkt, met vertraging, geconfronteerd wordt met vraaguitval, zelfs bij een groot woningtekort. We roepen het Rijk op zich voor te bereiden op dat scenario door een maatregelenpakket in gereedheid te brengen gericht op vraagondersteuning.

Mogelijke maatregelen zijn het ruimer beschikbaar stellen van startersleningen, het tijdelijk verhogen van de NHG-grens, het tijdelijk afschaffen van de overdrachtsbelasting en het verruimen van de tijdelijke aftrekbaarheid van dubbele hypotheeklasten. Dergelijke maatregelen maken het onder andere voor starters gemakkelijker de koopmarkt te betreden, waardoor doorstroming – ook naar de nieuwbouw – van onderop op gang wordt gehouden. Vraagondersteuning is echter alleen zinvol in situaties van vraaguitval en mag niet leiden tot prijsopdrijving en het aangaan van onverantwoorde hypotheekschulden.

Daarnaast pleiten we er voor om een Nationaal Garantiefonds of een vergelijkbaar instrument in gereedheid te brengen, wat wordt ingezet bij vraaguitval. Een dergelijk fonds geeft een garantie af en financiert zo nodig een deel van de onverkochte woningen in een project, zodat de bouw toch kan starten. De garantie betreft koop- en huurwoningen in uitsluitend het goedkopere en middeldure marktsegment. Het is reëel dat marktpartijen geen rendement maken op de woningen die uiteindelijk door het fonds worden afgenomen. Bij normalisering van de woningmarkt brengt het fonds de verworven woningen weer in verkoop. Naast het Rijk kunnen marktpartijen en burgers in een dergelijk Nationaal Garantiefonds participeren.

Afrondend

Door een forse investeringsimpuls in de woningbouw in combinatie met het in gereedheid brengen van een maatregelenpakket gericht op vraagondersteuning, kan de woningbouw in de komende jaren op een hoog niveau doorgaan, ook bij een eventuele afnemende investeringsbereidheid aan de kant van consumenten en ondernemers. Door dit op een duurzame, toekomstbestendige wijze te doen kan de woningbouw het instrument bij uitstek zijn om ons uit de economische crisis te investeren en tegelijkertijd bij te dragen aan het oplossen van andere grote maatschappelijke opgaven op het terrein van klimaat, energie en mobiliteit.

De kosten van dit investeringspakket worden ruimschoots gecompenseerd door besparingen op uitkeringen, grondopbrengsten en hogere belastinginkomsten. Het maatschappelijk rendement van anticyclisch investeren in de woningbouw is hoog: een groot aantal woningzoekenden kan in de komende jaren een betaalbaar onderdak worden geboden en de bouw van werkelijk toekomstbestendige, duurzame (woon)gebieden maakt een vliegende start. Groot maatschappelijk voordeel is ook dat ontwerp-, productie- en ontwikkelcapaciteit bij marktpartijen en lagere overheden in stand blijft en de woningproductie ook op langere termijn op niveau blijft.

Wij roepen het Rijk op om met ons de krachten te bundelen en dit investeringspakket tot een succes te maken. Wij hebben als partijen vanzelfsprekend ook wat te bieden en treffen elkaar graag zo spoedig mogelijk aan tafel voor een constructief overleg.

Dit pleidooi wordt aangeboden door de Woningbouwalliantie, ondertekend door:

  Harriët Tiemens voorzitter Fysieke Pijler G40	  Annius Hoornstra voorzitter VVG	  Cindy van de Velde-Kremer directeur VEH	  Ton Selten voorzitter Woonbond	  Maxime Verhagen voorzitter Bouwend Nederland	
  Tonny van de Ven waarnemend voorzitter Aedes	  Cees van Boven voorzitter Vernieuwde Stad	  Onno Hoes voorzitter NVM	  Francesco Veenstra voorzitter BNA	  Carla Moonen voorzitter Koninklijke NIngenieurs	
  Doekle Terpstra voorzitter Techniek Nederland	  Titia Siertsema voorzitter NVTB	  Dick van Hal voorzitter IVBN	  Piet Adema voorzitter NVB-Bouw	  Desirée Uitzetter voorzitter NEPROM	
  Riek Siertsema voorzitter AFNL	  Ger Jaarsma voorzitter NOA				