

AANPAK WONINGTEKORT DOOR NIEUW KABINET

Groeiend tekort

Jongeren die op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte, stellen die geen ruimte hebben voor kinderen, ouderen waarvoor geen geschikte woning beschikbaar is, gescheiden mensen die in een caravan of op straat belanden, arbeidsmigranten die in stallen moeten slapen en statushouders die vast zitten in overvolle asielzoekerscentra; steeds meer mensen kunnen steeds moeilijker een passend huur- of koophuis vinden. Doordat het aanbod van nieuwe woningen al langere tijd de groeiende vraag niet kan bijbenen, is het tekort opgelopen naar 390.000 woningen. Gezien de recente terugval van het aantal verleende bouwvergunningen en de verwachte groei van het aantal huishoudens neemt het tekort de komende jaren verder toe richting 500.000 woningen. Dit raakt zo'n half miljoen huishoudens – ruim een miljoen mensen – direct in hun bestaanszekerheid. Breed wordt dan ook onderschreven dat de aanpak van het woningtekort een prioriteit moet zijn van een nieuw kabinet.

Aanbod vergroten, vraag beteugelen

Die aanpak zou zich zowel moeten richten op (het vergroten van) het woningaanbod als op (het beteugelen van) de woningvraag.

De achterblijvende groei van het aanbod van nieuwe zelfstandige woningen (inclusief flexwoningen en omgebouwde kantoren) wordt veroorzaakt door de combinatie van:

- kostenstijging (rente, grond, materiaal, personeel, kwaliteitseisen) in combinatie met beperkte mogelijkheden voor verhoging van de opbrengsten (met als gevolg een toenemende druk op *businesscases*);
- onvoldoende beschikbare bouwlocaties (harde plancapaciteit), langdurige plan-, bouw- en beroepsprocedures en beperkte (deskundige) personele capaciteit (met name bij veel gemeenten);
- beperkte publiek-private samenwerking en innovatie.

De groeiende vraag naar zelfstandige woningen wordt veroorzaakt door de combinatie van:

- positief migratiesaldo;
- dalende gemiddelde huishoudensgrootte;
- beperkte benutting van de bestaande acht miljoen woningen.

Oorzaken aanpakken, inspelen op randvoorwaarden

Al deze factoren worden beïnvloed door (rijks)overheidsbeleid. Het ligt allereerst voor de hand dat de aanpak van het woningtekort aangrijpt op de oorzaken van de achterblijvende groei van het woningaanbod en van de groeiende woningvraag. Hiernaast ligt in de rede dat een nieuw kabinet bij zijn aanpak van het woningtekort kiest voor een combinatie van enerzijds benutten en uitbouwen van de trefzekere onderdelen van het huidige beleid (continuïteit), en anderzijds verbeteren wat beter/anders moet en kan (vernieuwing). De aanpak zou ook zo veel mogelijk moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden.

– *Voorspelbaarheid*

Nieuwe huizen worden in beginsel niet gebouwd als ze niet tenminste kostendekkend verkocht of verhuurd kunnen worden. De bouw van de vaak genoemde miljoen woningen vergt – nog afgezien van bijkomende investeringen – een directe investering van in totaal tenminste zo'n € 300 miljard, nagenoeg volledig op te brengen door ontwikkelaars/toekomstige kopers, corporaties en beleggers. Een zo groot mogelijke zekerheid op lange termijn is voor hen cruciaal en dat maakt een voorspelbaar/minder volatiel overheidsbeleid essentieel. Omdat deze partijen de risico's van (te) volatiel en onvoorspelbaar overheidsbeleid vertalen in hogere rendementseisen, ondergraaft dit direct de financiële haalbaarheid van woningbouw.

– *Goede balans*

Het volkshuisvestingsbeleid richt zich van oudsher op de combinatie van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (inclusief energie en duurzaamheid). Ook van oudsher is er sprake van financiële spanning tussen deze drie. Lagere koop- en huurprijzen zijn goed voor de betaalbaar-

heid, maar beperken de ruimte voor kwaliteit(sverbetering) en/of maken de uitbreiding van het woningaanbod minder haalbaar (en vice versa). Politieke keuzes bepalen de invulling en de balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

– *Flankerend beleid*

Bij de aanpak van het woningtekort zijn ook (beleids)ontwikkelingen op andere gebieden dan de volkshuisvesting belangrijk. Denk aan ruimtelijke ordening (waar kan/mag worden gebouwd), mobiliteit (hoe bereikbaar zijn de nieuwe huizen), energie (is de energievoorziening op orde) en duurzaamheid (water en bodem sturend, *stikstofproof* en circulair bouwen, is er sprake van spuitcirkels, etc.). Maar denk ook aan leefbaarheid en veiligheid (is/wordt het een fijne buurt) en de sociale zekerheid (in hoeverre is voordeurdelen mogelijk).

– *Rekening houden met differentiatie*

Tenslotte moet rekening worden gehouden met de verschillen tussen regio's en tussen de koop- en huursector. In sommige regio's is het woningtekort aanzienlijk groter dan in andere. Ook is er sprake van substantiële verschillen tussen (de ontwikkeling van) de koop-, sociale en vrije huursector.

Huidig beleid

Het kabinet Rutte IV heeft zijn aanpak van het woningtekort overwegend gericht op (versnelling van de) uitbreiding van het aanbod van nieuwe woningen. Hiervoor is de afgelopen jaren veel nieuw beleid ontwikkeld.

Inmiddels wordt breed onderschreven dat het bij de uitbreiding van het aanbod gaat om een combinatie van kleinschalige woningbouw (waaronder het 'straatje erbij'), middelgrote woningbouw en – met name in de regio's met de grootste woningtekorten – grootschalige woningbouw. En dan zowel binnen- als buitenstedelijk, waarbij financiële rijksbijdragen binnen de huidige beleidskaders vaak onmisbaar blijken te zijn.

Ook is er een breed draagvlak voor de aanpak met Woondeals, waarbij met 35 woonregio's landsdekkend woningbouw-afspraken zijn gemaakt. Draagvlak is er ook voor de bijbehorende regionale en landelijke versnellingsstafels die nu worden opgetuigd. Deze uit overheden, marktpartijen en corporaties samengestelde tafels hebben de opdracht om op basis van een gedeelde voortgangsmonitoring projectspecifieke en thematische 'vastlopers' te identificeren en hierop doorbraken te realiseren.

Tegelijkertijd worden er bij het huidige beleid kritische kanttekeningen geplaatst. Er is behoefte aan het sneller doorhakken van knopen (met name over bouwlocaties) en een accentverschuiving van beleidsontwikkeling naar realisatie. In samenhang hiermee wordt er om (meer) aandacht gevraagd voor versnelling van de voorbereiding van woningbouw, minder gemeentelijke en provinciale koppen op landelijke normen, meer lokale slagkracht en deskundige capaciteit, regionaal maatwerk bij de programmering, verlaging van grondprijzen en een grotere – ook anticyclische – inzet van woningcorporaties en pensioenfondsen/-verzekeraars bij de nieuwbouw van (midden)huurwoningen. Bovendien wordt steeds breder (h)erkend dat het onontkoombaar is ook beleid te ontwikkelen gericht op het betuigen van de woningvraag.

Vijf handelingsperspectieven voor intensivering en vernieuwing

Met gebruikmaking en doorontwikkeling van de trefzekere onderdelen van het huidige beleid, onderscheiden wij vijf samenhangende handelingsperspectieven voor (de vernieuwing van) de aanpak van het woningtekort (waarvan de eerste vier gericht op het woningaanbod en de laatste gericht op de woningvraag):

- I intensivering van de regie door het Rijk (knopen doorhakken/doorbreken eindeloze bestuurlijke surplus), in combinatie met een accentverschuiving van beleidsontwikkeling naar relatie, toegespitst op:
 - meer harde plancapaciteit/(betaalbare) bouwlocaties;

- ‘ontslakken’ van plan-, bouw- en beroepsprocedures, door het schrappen van regels/versnellen van processen;
 - minder gemeentelijke en provinciale koppen op landelijke normen;
 - vergroten van de bestuurlijke en ambtelijke lokale en regionale slagkracht en capaciteit;
 - meer publiek-private samenwerking en innovatie;
 - een gebiedsspecifiekere inzet door het Rijk (met name gericht op Novex-locaties en stedelijke focusgebieden);
 - praktische oplossingen voor randvoorwaarden/belemmeringen vanuit andere beleidsvelden;
- II instelling van een WoningbouwStimuleringsFaciliteit met een budget van tenminste € 1,5 miljard per jaar, gericht op een vergroting van de financiële haalbaarheid van investeringen in woningbouw door een trefzekere combinatie van subsidies, garanties en deelnemingen;
- III vernieuwing van het grondbeleid, gericht op actiever grondbeleid van overheden en beperking van grondkosten, speculatie en weglekken van subsidies;
- IV vergroting van de inzet van woningcorporaties en pensioenfondsen/-verzekeraars, gericht op investeringen in de grootschalige bouw van (midden)huurwoningen, gestimuleerd door een combinatie van fiscale maatregelen, verruiming van beleids-, toezichts- en borgingskaders, inzet van overheids garanties en herintroductie van premiehuurwoningen;
- V introductie van een vraaggericht beleid, toegespitst op een selectieve beperking van immigratie, betere benutting – soms na herstructurering – van de bestaande woningvoorraad in combinatie met het wegnemen van belemmeringen met betrekking tot collectieve en niet-zelfstandige woonvormen.

Als betrokken publieke en private partijen zich afzonderlijk en gezamenlijk op korte termijn maximaal inzetten en het (rijks)overheidsbeleid langs bovenstaande lijnen wordt vernieuwd en voorspelbaarder wordt, is het mogelijk het woningtekort na 2025 in te lopen.

De voorliggende non-paper reikt hiervoor een beargumenteerd en samenhangend pakket van voorstellen aan, waarmee betrokken partijen de komende tijd bij de aanpak van het woningtekort hun voordeel kunnen doen. De voorstellen zijn besproken met een groot aantal partijen in ‘het veld’ (woningzoekenden, corporaties, bouwers, ontwikkelaars, beleggers en overheden). De uitkomsten van deze gesprekken zijn verwerkt in deze non-paper. Omdat deze versie van de non-paper nog wordt besproken met onder meer politici en deskundigen en de uitkomsten hiervan weer worden verwerkt, heeft de voorliggende tekst nog steeds de status van concept.

Staf Depla & Bert van Delden
(beiden zijn lid van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw)