

## **NADERE VRAGEN WONINGBOUW**

Voor een toelichting over de voorgestelde aanpak op het terrein van woningbouw verwijs ik naar het eerder toegestuurde fiche (bijlage 1) met het antwoord op de vraag: Welke aanvullende middelen zijn nodig om bouwambitie richting 100.000 woningen (waarvan 15.000 transformatie en 15.000 tijdelijke woningen) per jaar waar te maken met als doel om tot 2030 een miljoen nieuwe woningen te bouwen?

Hieronder geef ik antwoord op de vragen die u gisteren heeft gesteld.

### **Wat is het verschil verhuurderheffing en de onrendabele toppen bij de aanpak van de WBI en de grootschalige woningbouwgebieden?**

Om de bouwambitie te halen is er zowel een opgave voor de corporaties als in de gebiedsontwikkeling. De extra middelen voor corporaties zijn nodig voor de bouw, aankoop en exploitatie van sociale huurwoningen. Zonder extra middelen kunnen de corporaties onvoldoende vervangings- en uitbreidingsniewbouw realiseren. Een gebrek aan middelen bij corporaties verhindert hen dus om te kunnen bijdragen aan bijvoorbeeld het realiseren van het aandeel betaalbare woningen in de WBI. Deze middelen zijn nodig voor het realiseren van woningen.

Het verschil met de woningbouwimpuls en de veertien grootschalige woningbouwgebieden is dat deze middelen bedoeld zijn voor het sluitend maken van de exploitatie voor de gebiedsontwikkeling (dus niet voor de woning zelf) en voor de veertien ook voor gebiedsoverstijgende maatregelen. Het gaat bij dan om de herinrichting openbare ruimte, lokale infrastructuur en kosten voor het verplaatsen van bedrijven (bij sociale huur zijn de grondprijzen lager en daarmee dus de opbrengsten).

### **Hoe zijn warmtenetten of warmtepompen meegenomen in de rapporten over de veertien grootschalige gebieden en de WBI?**

Gebiedsgebonden collectieve maatregelen zijn meegenomen in de rapporten over de veertien grootschalige woningbouwgebieden (zie punt 10 bijlage 2) en de Woningbouwimpuls. De veronderstelling in beide rapporten is dat woninggebonden maatregelen, zoals warmtepompen en zonnepanelen onderdeel zijn van de private vastgoedexploitatie en in de kosten van de nieuwbouwwoning worden verdisconteerd.

### **Kwalitatieve beschrijving alternatieve aannames woningbouwprogramma en de effecten op de publieke onrendabele top**

BZK, IenW en Financiën doen op dit moment een gevoeligheidsanalyse om te bezien wat minder betaalbare woningen en sobere infrastructuurvarianten betekenen voor de benodigde middelen en het te realiseren aantal woningen. De opties 20% minder betaalbare woningen in het programma en 20% minder sociale huur worden onderzocht. In het onderzoek wordt bottom up per gebied gekeken naar de effecten. Deze gevoeligheidsanalyse is nog niet gereed. In de gevoeligheidsanalyse zullen onderstaande effecten worden gekwantificeerd.

Er is sprake van twee tegengestelde effecten:

- Aan de ene kant zorgt een kleiner aantal sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma voor hogere grondopbrengsten bij de gemeenten, omdat voor dure koop en huurwoningen een hogere grondprijs wordt gevraagd.
- Aan de andere kant zorgt een stijging van het aantal dure huur en koopwoningen zorgt wel voor een daling van het totale aantal woningen.

## **Welke aanvullende middelen zijn nodig om bouwambitie richting 100.000 woningen (waarvan 15.000 transformatie en 15.000 tijdelijke woningen) per jaar waar te maken met als doel om tot 2030 een miljoen nieuwe woningen te bouwen?**

### **Probleemschets en huidige inzet**

In de afgelopen tien jaar is de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt groter geworden. Met name voor mensen met lage- en middeninkomens, kwetsbare groepen en starters is het steeds moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden. Het huidige tekort in Europees Nederland bedraagt 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad) en zal tot 2025 verder stijgen. In Caribisch Nederland zijn 1050 huishoudens op zoek naar een woning. Dit is ongeveer 10% van bevolking.

De afgelopen jaren zijn gemiddeld 75.000 woningen gebouwd. In totaal is de afgelopen kabinetsperiode circa €3,4 miljard geïnvesteerd in woningbouw (inclusief aftrek verhuurderheffing). Met de nationale woonagenda, afspraken over de plancapaciteit met provincies en woondeals heeft het rijk regie gevoerd. Gemeenten hebben inmiddels voldoende plancapaciteit beschikbaar voor de benodigde stijging van de woningbouwproductie. Deze plancapaciteit is 30% hoger van het benodigd aantal woningen om uitval en vertragingen te accommoderen. 35 à 40% van de plancapaciteit is buitenstedelijk. Het komt er nu op aan de plannen (die deels hard en deels zacht zijn) op te harden en tot uitvoering te brengen.

### **Opgave tot 2030**

Tot en met 2030 is de verwachting dat er, als gevolg van demografische ontwikkelingen en migratie<sup>1</sup>, 900.000 woningen nodig zijn voor verschillende doelgroepen. De maatregelen en aanpak hieronder zijn gericht op het scenario '900.000 woningen'. Dit scenario betekent dat de bouwproductie omhoog moet in de richting van 100.000 woningen per jaar. In de afgelopen jaren (2016-2020) lag de woningbouwproductie op ca. 75.000 woningen per jaar (65.000 nieuwbouw en 10.000 transformatie) en 5.000 tijdelijke woningen. Om richting 100.000 woningen te komen, zijn extra inspanningen nodig. De inzet is om de productie met 25.000 per jaar te verhogen, te verdelen tussen 5.000 extra woningen uit transformatie, 10.000 extra tijdelijke woningen bovenop de huidige 5000 per jaar en 10.000 extra gewone woningen. De onderstaande maatregelen zijn gericht op de bouw van jaarlijks 25.000 woningen extra tot 2030, zonder verdere onderverdeling naar soort (gewoon, tijdelijk of transformatie).

### **Alternatief scenario**

Het bouwen van woningen is op zichzelf rendabel. Ook stuurt het rijk erop dat gemeenten de kosten voor gebiedsontwikkeling, extra voorzieningen en infrastructuur zoveel mogelijk verhalen op marktpartijen. Zonder extra financiële bijdrage van het rijk aan het wegnemen van de onrendabele toppen op woningen zullen erin dit scenario in plaats van 900.000 woningen, naar verwachting circa 500.000 woningen worden gebouwd tot 2030. De lagere woningproductie komt niet door de kosten van de woning zelf, maar doordat de kosten voor gebiedsontwikkeling<sup>2</sup> hoog zijn en de grote vraag naar betaalbare woningen<sup>3</sup>. Een groot deel van de gebouwde woningen zit naar verwachting –zonder extra financiële bijdragen– in het duurdere segment en worden niet gebouwd op de plekken waar de druk op de woningmarkt het grootste is. Ook zal naar verwachting de automobilititeit toenemen, vanwege het ontbreken van openbaar vervoer. Ook is er minder financiële ruimte binnen het plan voor duurzaamheid, groen, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.

### **Aanpak<sup>4</sup>**

De grootste uitdaging is kwalitatief goede woningen bouwen, zodat vraag en aanbod zo snel mogelijk meer in evenwicht is. Dit kan worden gedaan door de 1) spoedige realisatie van woningbouwplannen van gemeenten en provincies inclusief de benodigde infrastructuur 2) opschaling van de bouwproductie en 3) wegnemen van belemmeringen door gerichte versnellingsmaatregelen. Onderstaande aanpak gaat in op de nieuwbouwoopgave en niet op de bestaande woningvoorraad en de daarvoor benodigde investeringen in herstructurering/renovatie via het programma leefbaarheid en veiligheid en in verduurzaming. Concreet betekent dit voor de rol van het rijk:

---

<sup>1</sup> Staat van de Woningmarkt 2021, Prognose groei aantal huishoudens 2021-2035 is 849.000. Bandbreedte: 650.000 tot 1.040.000. Op basis van groei huishoudens, inlopen woningtekort, sloop en nieuwbouw is 900.000 realistisch.

<sup>2</sup> Er overwegend gebouwd wordt op binnenstedelijke locaties, waar de verwervingskosten hoog zijn, de kosten voor saneren, sloop, bouw- en woonrijp maken hoger liggen dan in het verleden in uitleggegebieden.

<sup>3</sup> Betaalbare woningen leiden tot een groter aandeel sociale en middel dure woningen met aanzienlijke lagere grondprijzen dan in de vrije sector

<sup>4</sup> Een uitvoeringstoets op effecten en vooral op uitvoerbaarheid is noodzakelijk

1. Het rijk voert regie op de woningbouw via bindende afspraken met **veertien grootschalige woningbouwgebieden**, die in de zeven stedelijke regio's uit de NOVI liggen. Hier kunnen met extra middelen voor gebiedsontwikkeling en infrastructuur tot 2030 circa 200.000 woningen worden gerealiseerd (en in totaal 440.000 tot aan 2040). De veertien gebieden –een mix van grotendeels binnenstedelijk, maar ook uitleggegebieden- zijn essentieel voor de benodigde schaal en continuïteit in de woningbouw die voor marktpartijen nodig is om te investeren. De publieke investering leveren een multiplier op van 1:7 voor private investeringen. Om te komen tot complete, leefbare, duurzame, gezonde en bereikbare nieuwe gebieden is er structureel jaarlijks €1 miljard euro<sup>56</sup> nodig voor het dekken van de onrendabele top (verplaatsen van bedrijven, klimaatadaptatie, groen en duurzaamheid) en het bekostigen van OV-schaalsprongen en infrastructuur. Het verdient aanbeveling om bovenstaand benodigde investeringen te splitsen in een gebiedsbudget<sup>7</sup> met een omvang van €300 miljoen en een toevoeging aan het mobiliteitsfonds van €700 miljoen geormerkt voor woningbouw. Een gezamenlijk programma rijk-regio is nodig voor de uitvoering.
  
2. Om sneller en meer betaalbare woningbouw te realiseren, voor onder andere starters en middeninkomens, zowel binnenstedelijk als in uitleglocaties, zijn extra middelen nodig voor de **Woningbouwimpuls (WBI)**. De middelen zijn nodig voor het afdekken van de onrendabele top veroorzaakt doordat de publieke investeringen groter zijn dan de opbrengsten. De WBI kan enkel worden aangevraagd om het tekort op de (grond)exploitatie te dekken, waardoor de subsidie niet leidt tot hogere opbrengsten voor grondeigenaren. Verder is expliciet aandacht voor de huisvesting van kwetsbare mensen en andere aandachtsgroepen, seniorenhuisvesting en flexwoningen en transformatie. Ook is er bijzondere aandacht voor de woningbouwopgave in de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden, waar het toevoegen van middenhuur en betaalbare koop een positieve impuls kan geven aan de leefbaarheid van deze gebieden. Om de woningbouwimpuls voort te kunnen zetten is €3,2 miljard euro (inclusief middelen voor aandachtsgroepen, seniorenhuisvesting en randvoorwaarden voor versnellen van de woningbouwproductie) nodig. Voor corporaties zijn andere maatregelen nodig. De WBI is opgezet op basis van 50% cofinanciering door medeoverheden. Deze gezamenlijke middelen dragen bij aan de bouw van totaal 410.000 woningen tot 2030. Daarnaast zijn er middelen nodig voor kleinere infrastructuurmaatregelen door de decentrale overheden voor onderliggende infrastructuur en andere maatregelen (klimaatadaptatie, groen en duurzaamheid). Hiervoor is –bovenop de WBI- tot 2030 €880 miljoen per jaar nodig<sup>8</sup> om de BDU verkeer en vervoer en het provinciefonds op te hogen<sup>9</sup>. Voor Caribisch Nederland zijn dezelfde uitgangspunten als voor Europees Nederland gehanteerd (gemiddelde onrendabele top van €15.000 per woning). Nader bezien moet worden in welke mate dat reëel is.
  
3. Het creëren van de **juiste randvoorwaarden voor versnellen van de woningbouwproductie**. Dit betekent meer regie van het rijk bij het vaststellen van locaties, versterken van de capaciteit bij gemeenten en andere publieke organisaties, bevorderen van innovatief bouwen, ondersteuning op kennis en capaciteit om woningbouw vlot te trekken, versnellen procedures en grondbeleid en rekening houden met de benodigde infrastructuur. Hiervoor zijn ook extra mensen en middelen bij het rijk nodig. Een randvoorwaarde is de beschikbaarheid van voldoende capaciteit in de bouwsector, waar ook vanuit de opgaven als klimaatadaptatie en energietransitie al een stevig beroep op wordt gedaan.

*Versnellen woningbouw door tijdelijke woningen, transformatie, stimuleren innovatie, conceptueel bouwen en industrialisatie*

- Het ophogen van het aantal **tijdelijke woningen** naar 15.000 per jaar is onderdeel van de aanpak en de middelen voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden en de WBI. Het bestaande programma voor het stimuleren van woningen wordt versterkt door tijdelijke woningen ook mogelijk te maken voor een kortere duur dan de 15 jaar die nu financieel

<sup>5</sup> BZK, IenW en Financiën doen op dit moment een gevoeligheidsanalyse om te bezien wat minder betaalbare woningen en sobere infrastructuurvarianten betekenen voor de benodigde middelen en het te realiseren aantal woningen.

<sup>6</sup> Zie rapport 'Investeringsraming 14 grootschalige woningbouwgebieden', Rebel 2021

<sup>7</sup> Gebiedsgebonden budget is bedoeld is om voldoende betaalbare woningen te bouwen -waaronder woningen voor aandachtsgroepen, seniorenhuisvesting en tijdelijke woningen- en een toekomstbestendige duurzame inrichting van de gebieden.

<sup>8</sup> Zie rapport 'Verkenning onrendabele toppen woningbouw, Rebel 2021

<sup>9</sup> Er is daarnaast ook nog €200 mln. per jaar nodig voor kleine maatregelen aan de rijksinfrastructuur. Zie door IenW aangeleverde informatie op 22 oktober 2021.

noodzakelijk is. Deze woningen kunnen ten goede komen aan spoedzoekers zoals statushouders, arbeidsmigranten en studenten.

- Voor de opgave van 5000 extra woningen uit transformatie wordt uitgegaan van het Nationaal Transformatieplan. Dit omvat onder meer een (revoluerende) transformatiefaciliteit om de ontwikkelkosten van projectontwikkelaars in de planvormingsfase te dekken met leningen. Ook bundelen overheden, marktpartijen en kennisinstituten hun krachten om knelpunten op te lossen en kennis te verspreiden en wordt er gewerkt aan een transformatiebrigade. Tevens is transformatie een separaat onderdeel van de WBI.
- De capaciteit van de 'klassieke' bouw loopt tegen haar grenzen. Vanwege de huidige krapte op de arbeidsmarkt en binnen de randvoorwaarden van de klimaat- en duurzaamheidsopgaven<sup>10</sup>, is een impuls nodig voor innovatie in de bouw. Ontwikkelingen als modulair en conceptueel bouwen, industrialisatie, materiaalinnovaties en digitalisering vragen om verdere ontwikkeling<sup>11</sup> en meer en nieuwe vormen van samenwerking om opschaling mogelijk te maken. Inzet van het rijk is nodig om gemeenten en opdrachtgevers met kennis en expertise te ondersteunen, innovatieprojecten los te trekken en de voorwaarden voor innovatief bouwen te verbeteren.
- Versnellen van de woningbouwproductie door uit te werken hoe kwaliteitseisen aan bouw uniformer kunnen worden gemaakt om bouwkosten te drukken en plan te versnellen. Daarnaast worden onderzoeken en pilots gestart hoe randvoorwaarden als klimaatadaptatie en geluid (Schiphol en nestgeluid bij de Rotterdamse haven) beter in de woningbouwopgave geïntegreerd kunnen worden zonder tempo te verliezen.

#### *Regie en sturing door afspraken*

- Meer regie van het rijk door bindende afspraken te maken met alle provincies en zeven stedelijke regio's uit de NOVI over onder meer het aantal te realiseren woningen, locaties en fasering, het aandeel betaalbare woningen, bereikbaarheid en benodigde infrastructuur, woningen voor doelgroepen zoals ouderen en tijdelijke woningen. Ook worden er afspraken gemaakt over monitoring en een interventieladder.
- Afspraken met gemeenten en corporaties onder andere over de bouwopgave voor de sociale huur om extra betaalbare woningen te realiseren. Randvoorwaardelijk daarvoor is dat de opgaven van corporaties in balans zijn met de middelen. Mogelijke opties hiervoor zijn lastenverlichting geven door de **verhuurderheffing** af te schaffen, of te verlagen in combinatie met herverdeling, het vergroten van de inkomsten (bv. hogere huren) of het beperken van de maatschappelijke opgave (minder verduurzaming of nieuwbouw).

#### *Regie op grond met een landelijke grondfaciliteit*

- Naast actief grondbeleid van gemeenten is een landelijke grondfaciliteit wenselijk om de urgente opgaven in het landelijk gebied en het stedelijk gebied te helpen realiseren. Deze grondfaciliteit bestaat uit een groundbank waarin door overheden verworven gronden kunnen worden ondergebracht en weer uitgegeven en een ontwikkelfunctie, waarmee het rijk participeert in gebiedsontwikkelingen. Voor het aankopen van grond kan gebruik worden gemaakt van een leenfaciliteit<sup>12</sup> van €1 miljard.
- Vanuit het rijk sturen wij dat gemeenten in geval van eigen grondbezit via hun grondbeleid onnodige prijsstijgingen voorkomen en zij bij grondbezit van marktpartijen publieke kosten waar mogelijk bij marktpartijen verhalen.

#### *Voldoende capaciteit bij gemeenten en provincies*

- Voldoende capaciteit bij gemeenten door het voortzetten van de flexpoolregeling<sup>13</sup> en extra ondersteuning in de 14 grootschalige woningbouwgebieden.

#### *Snellere en voorspelbare besluitvorming en procedures*

- Door veel partijen worden de voorbereiding-, besluitvormingsprocessen en beroepsprocedures genoemd als belangrijke redenen van vertragingen en lange doorlooptijden bij woningbouwprojecten. Er komt een programma met als doel de oorzaken in beeld te krijgen en deze op te lossen.

---

<sup>10</sup> Doelstellingen 2030 o.a. CO2-reductiedoelstelling van 55%, de ambitie te groeien naar een circulaire economie en 50% minder primaire grondstoffen te verbruiken, vermindering stikstofuitstoot, nog los het omgaan met stijgende temperaturen, een stijgende zeespiegel, wateroverlast, bodemdaling en een achteruitgang van de biodiversiteit.

<sup>11</sup> Hiertoe is ook een groeifonds aanvraag in samenwerking met het Bouw en Techniek Innovatie Centrum (BTIC) in voorbereiding.

<sup>12</sup> Omdat het gaat om een leenfaciliteit is deze niet opgevoerd in de financiële tabel.

<sup>13</sup> Specifieke uitkering aan provincies voor de financiering van de bundeling van de flexibele inzet en capaciteit voor bevordering van snelheid voorfase bouw

**BIJLAGE 1 FINANCIËLE TABEL**

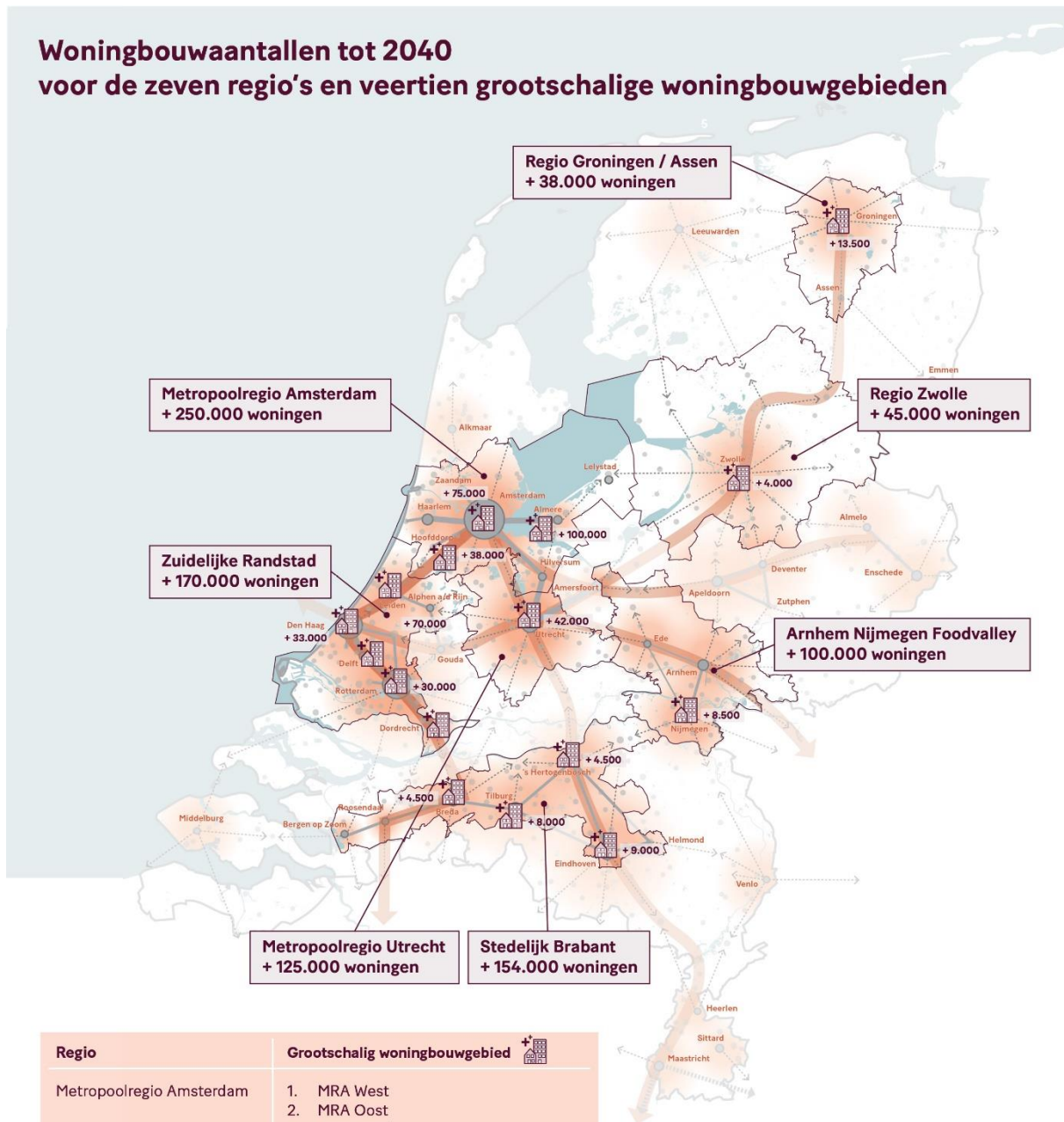
| x mln. €   | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         | 2026         | Cum. tot 2030 | Struc.     |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|
| <b>14 grootschalige woningbouwgebieden</b>                                       | <b>500</b>   | <b>500</b>   | <b>750</b>   | <b>1.000</b> | <b>1.100</b> | <b>7.150</b>  | <b>700</b> |
| - Niet infra/OV (BZK gebiedsbudget)  | 100          | 100          | 250          | 300          | 350          | 2.150         | 0          |
| - infra/OV (I&W, oormerken voor bouwopgave)                                      | 400          | 400          | 500          | 700          | 750          | 5.000         | 700        |
| <b>Vervolg Woningbouwimpuls/versnellingsmaatregelen/bovenplanse maatregelen*</b> | <b>1.680</b> | <b>1.680</b> | <b>1.680</b> | <b>1.680</b> | <b>880</b>   | <b>11.300</b> | <b>0</b>   |
| - Toerekenbare kosten (publieke onrendabele top)                                 | 800          | 800          | 800          | 800          | 0            | 3.200         | 0          |
| - Middelen voor BDU verkeer en vervoer en provinciefonds                         | 880          | 880          | 880          | 880          | 880          | 8.100         | 0          |
| <b>Tijdelijke woningen</b>   | <b>150</b>   | <b>150</b>   | <b>150</b>   | <b>150</b>   | <b>150</b>   | <b>750</b>    | <b>0</b>   |
| -Tijdelijke woningen conceptueel bouwen  | 150          | 150          | 150          | 150          | 150          | 750           | 0          |
| <b>10* 100mln miljoennota 2021</b>   | <b>-100</b>  | <b>-100</b>  | <b>-100</b>  | <b>-100</b>  | <b>-100</b>  | <b>-800</b>   |            |
| <b>Totaal Uitgavenkader</b>  | <b>2.230</b> | <b>2.230</b> | <b>2.480</b> | <b>2.730</b> | <b>2.030</b> | <b>18.400</b> | <b>700</b> |
| <b>Inzet woningcorporaties (tbv lastenkader)**</b>                               |              |              |              |              |              |               |            |
| Optie 1: stabilisatie vhh vanaf 2022 en halvering in 2025                        | 85           | 262          | 402          | 1.151        | 1.151        | 0             | 1.151      |
| Optie 2: afschaffing vhh ineens in 2022  | 809          | 295          | 565          | 964          | 1.183        | 0             | 1.198      |
| Overige opties: vergroten van de inkomsten/beperken opgave                       | PM           | PM           | PM           | PM           | PM           | 0             | PM         |


\* Deze posten zijn inclusief middelen voor regie, capaciteit mede overheden, versnellen procedures, aandachtsgroepen, tijdelijke woningen, Caribisch Nederland, transformatie en grondbeleid

\*\* De kosten van afschaffing zijn lager dan de bruto opbrengst van de verhuurderheffing, omdat 1) rekening is gehouden met de heffingsverminderingen (in 2023 om 1 mld en in 2024 om 740 mln), waardoor de reeks veel lager uitvalt en 2) de kosten voor afschaffing worden bepaald op basis van de WOZ waarde van het eerste jaar. De verdere oloploop wordt niet meegenomen, terwijl deze oloploop bij stabilisatie wel wordt meegenomen. Dit is de werking van het inkomstenkader. Als de verhuurderheffing later wordt afgeschaft dan in 2022 nemen de kosten van afschaffing ieder jaar toe met de WOZ-ontwikkeling.

**BIJLAGE 2 WONINGBOUWAANTALLEN TOT 2040 VOOR DE ZEVEN REGIO'S EN DE VEERTIEN GROOTSCHALIGE WONINGBOUWGEBIEDEN**

**Woningbouwaantallen tot 2040  
voor de zeven regio's en veertien grootschalige woningbouwgebieden**



| Regio                      | Grootschalig woningbouwgebied  |
|----------------------------|---|
| Metropoolregio Amsterdam   | 1. MRA West<br>2. MRA Oost<br>3. Havenstad  |
| Zuidelijke Randstad        | 4. Oude Lijn Leiden-Dordrecht<br>5. Rotterdam Oostflank<br>6. Den Haag CID Binckhorst                             |
| Stedelijk Brabant          | 7. Eindhoven Knoop XL<br>8. Spoorzones Breda, Tilburg, Den Bosch  |
| Metropoolregio Utrecht     | 9. Groot Merwede  |
| Arnhem Nijmegen Foodvalley | 10. Nijmegen Kanaalzone<br>11. Nijmegen Stationsgebied  |
| Regio Zwolle               | 12. Spoorzone Zwolle  |
| Groningen / Assen          | 13. Suikerunieterrein<br>14. Eemskanaalzone   |

## Reactie FIN IRF/AFEP

- De schattingen over de benodigde woningaantallen zijn onzeker. Op dit moment is er een jaarlijks woningtekort van 279.000 woningen<sup>[1]</sup>. Primos heeft drie scenario's geschetst voor het aantal extra woningen dat in 2035 nodig is: laag 650.000, midden 848.000 en hoog 1 mln..<sup>[2]</sup> Het PBL beschrijft dat " (...) er een behoorlijke waarschijnlijkheid is dat tot 2030 aanzienlijk minder dan 1 mln. woningen nodig zijn".<sup>[3]</sup>
- De kosten voor het bouwen van een woning, ook met inbegrip van publieke kosten zoals ontsluitende infrastructuur, liggen aanzienlijk lager dan de huidige woningprijzen. Het bouwen van een woning moet dus uit kunnen. Een doeltreffend grondbeleid is daarbij randvoorwaardelijk, evenals invulling van de regierol door het rijk. Dan gaat het bijvoorbeeld om, naast afspraken, beleid gericht op meer doorzettingsmacht (bijvoorbeeld bouwlocaties aanwijzen).
- Recent heeft Rebel in beeld gebracht dat cumulatief 5 mld. nodig is voor het basaal ontsluiten van 550.000 woningen (de komende jaren reeds gepland). Dit betreft ca. 9.000 euro per woning. Voor het basaal ontsluiten van 410.000 extra woningen komt er 3 mld. bovenop. Totaal dus 8 mld. voor 960.000 woningen.
- Daarnaast vraagt BZK 11 mld. extra investeringen voor OV-schaalsprongen, bovenregionale infrastructuur, betaalbaarheid van woningen, grondbedrijf/leenfaciliteit en klimaatadaptief/energiezuinig bouwen. Dit is voor FIN/IRF onvoldoende helder onderbouwd en niet getoetst. Al deze onderdelen zijn wat FIN betreft aparte beleidsmatige keuzes. Momenteel loopt er gezamenlijk onderzoek (FIN/BZK/IenW) om hier meer duidelijkheid over te krijgen. FIN vraagt zich daarnaast af of deze investeringen op een oververhitte bouwmarkt en door Rijkswaterstaat te absorberen zijn.
- Bij Augustusbesluitvorming 2021 is reeds besloten om 1 mld. extra middelen vrij te maken voor additionele woningbouw. Deze 1 mld. kan ingezet worden voor het bovenstaande.

---

[1] Zie brief BZK-woonbeleid dd. 5 oktober 2021.

[2] Primos 2021, Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte tot 2050.

[3] PBL rapport Thuiswerken en de gevolgen voor wonen, werken en mobiliteit, 9 september 2021