

PARTNERS WONINGBOUW HOUDEN HAND OP BIJ RIJK

UITVOERINGSAGENDA WONEN GEPRESENTEERD OP WOONTOP

Met een waslijst aan maatregelen willen provincies, gemeenten, corporaties, bouwers, ontwikkelaars, investeerders, makelaars en bij de woningbouw betrokken consumentenorganisaties eensgezind de wooncrisis beteugelen. Daarbij houden ze hun hand op bij Het Rijk voor een structurele (financiële) bijdrage. Maar op de recente Woontop in Den Haag bleek dat nog geen gelopen race.

Een brede coalitie van twaalf koepel- en brancheorganisaties die bij de woningbouw betrokken zijn, IPO (Interprovinciaal Overleg) en VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) presenteerde op de goed bezochte bijeenkomst bij attractiepark Madurodam de zogeheten Uitvoeringsagenda Wonen. Dit document is een vervolg op de Actieagenda Wonen, die dezelfde partijen al twee jaar geleden vaststelden. Enkele ambities, variërend van woondeals en Nationale Prestatieafspraken, zijn inmiddels verankerd in wet- en regelgeving, maar veel voornemens zijn nog niet of slechts deels uitgevoerd. Bovendien is het investeringsklimaat voor vastgoedontwikkeling de laatste tijd verslechterd door de hoge rente, gestegen bouwkosten, fiscale belemmeringen en vertragingen in de planvorming. Dat resulteert in te weinig plancapaciteit en veel vertraagde en uitgestelde woningbouwprojecten.

DRIE TOT VIJF MILJARD

Onder aanvoering van Aedes, de koepel van woningcorporaties, vond de coalitie het noodzakelijk om een Woontop te organiseren en met name Het Rijk ervan te doordringen dat een structurele jaarlijkse financiële bijdrage van drie tot vijf miljard



Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer hield zijn gehoor voor dat de woningnood voorlopig nog niet is opgelost.

nodig is om de helse woningbouwopgave te vervullen. Daarnaast riepen de opstellers van de Uitvoeringsagenda Wonen politiek Den Haag op om allerlei fiscale en juridische obstakels die de woningbouw belemmeren, weg te nemen.

WASLIJST MAATREGELN

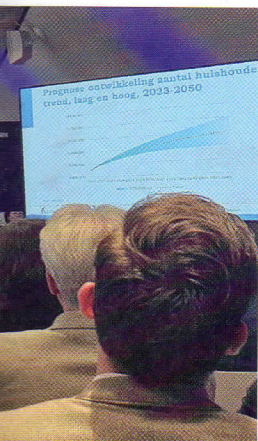
De tijd van praten, plannen maken en rapporten schrijven om de woningnood aan te pakken, is voorbij. Er moeten resultaten worden geboekt. Volgens voorzitter Martin van Rijn van Aedes komt het nu aan op uitvoering van een waslijst aan maatregelen die de coalitie van twaalf organisaties in de Uitvoeringsagenda Wonen heeft vastgelegd. Samen gaan zij de komende jaren voor circa vierhonderd miljard investeren in een opschaling van de woningbouwproductie naar 100.000 per jaar, netjes verdeeld over het sociale, midden- en vrijemarktsegment. Die nieuwbouw moet voldoen aan de huidige eisen van duurzaamheid (o.a. Paris Proof), klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energiezuinigheid en bereikbaarheid. Regelgeving en procedures voor woningbouw moeten zoveel mogelijk worden gestandaardiseerd en bevordering van industrieel bouwen is nodig om de kosten in

de hand te houden. Op lokaal en regionaal niveau gaan versnellingsstafels (met overheden, corporaties en marktpartijen) geplande woningbouwprojecten monitoren op voortgang en waar nodig met elkaar vlottrekken of juist afremmen als de markt erom vraagt. Verder is het noodzakelijk om bezwaarprocedures sneller en effectiever af te handelen, waarbij de belangen van woningzoekenden zwaarder worden meegewogen. Last but not least dienen overheden hun eisen aan duurzame en betaalbare woningbouw zoveel mogelijk te stroomlijnen en te standaardiseren, zodat ontwikkelen en bouwen niet te duur wordt.

HAALBARE BUSINESSCASE

De NVM is een van de twaalf organisaties die zich gecommitteerd heeft aan de Uitvoeringsagenda Wonen. Volgens aandachtig toeschouwer op de WoonTop, programmamanager Nieuwbouw Leo Bosch, moe(s)ten de deelnemers aan de coalitie daarvoor over hun eigen schaduw heen stappen. "We moeten voorkomen dat gemeenten, projectontwikkelaars en bouwers er met elkaar niet uitkomen, omdat iedereen vasthoudt aan eigen belangen. In het verleden kwam het regelmatig voor dat gemeenten grond gingen verkopen en een tender uitzetten tegen de hoogste bieding. Met als gevolg dat projectontwikkelaars woningen in het hoogste prijssegment realiseerden. Dat kan niet meer, we moeten twee derde van die 100.000 woningen betaalbaar aanbieden. Iedereen binnen de coalitie gaat die uitdaging aan."

Volgens Bosch is het noodzakelijk dat de woningbouwsector structurele financiële ondersteuning



PETER BOELHOUWER: WONINGNOOD NIET SNEL OPLOSBAAR

Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer was op de WoonTop niet optimistisch over het oplossen van de woningnood. "Dat gaat de komende tien jaar niet gebeuren. Ik hoop dat ik het bij leven nog meemaak." Boelhouwer wijst op de enorme migratiegolf en de grote toename van alleenstaande ouderen waarmee Nederland nu en in de toekomst te maken heeft. Volgens hem zal de woningvraag veel groter zijn dan de geplande bouw van één miljoen woningen tot 2030. "Daarmee zitten we echt aan de lage kant."

Boelhouwer riep de vastgoedsector en overheden op om vooral in te zetten op woningbouw die de doorstroming bevordert en woningbouw die afgestemd is op de toekomstige demografische en economische ontwikkelingen.

ZURE REACTIES VAN DE RECHTSE PARTIJEN

Tweede Kamerleden van diverse politieke partijen namen met gemengde gevoelens de Actieagenda Wonen op de WoonTop in ontvangst. Vooral de Kamerleden van de BBB en PVV kwamen met zure reacties. Barry Madlener van de PVV vond het een "schande dat we het zover hebben laten komen dat in de afgelopen vier jaar één miljoen mensen naar Nederland zijn gekomen zonder voor voldoende huizen te zorgen." Hij vindt dat de woningbouwcoalitie niet bij het Rijk de hand hoeft op te houden. "Bouwen van woningen moet geld opleveren in plaats van dat het geld kost."

Volgens fractievoorzitter Pieter Omtzigt van de NSC is de woningmarkt de afgelopen tien jaar "flink achteruitgekacheld. Huurwoningen zijn knetterduur geworden. Dat blokkeert alles in de samenleving. Woningcorporaties krijgen wat ons betreft meer financiële armslag, maar ze moeten twee tot drie keer meer bouwen dan nu het geval is."

krijgt van het Rijk om de bouwopgave tot 2030 tot een goed einde te brengen. "Als we kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen willen bouwen om de doorstroming te bevorderen, heb je daar een haalbare businesscase voor nodig".

'Iedere woningbouwpartner moet over de eigen schaduw heen stappen'

Leo Bosch, programmamanager Nieuwbouw van de NVM

MISMATCHES VOORKOMEN

De programmamanager Nieuwbouw van de NVM onderstreepte dat het belangrijk is om de juiste woningtypen te bouwen waar de markt behoefte aan heeft. Volgens Bosch kan de makelaar een voortrekkersrol vervullen in het totale speelveld. "We moeten mismatches tussen vraag en aanbod voorkomen. Makelaars kunnen de motor zijn om ontwikkelaars, gemeenten en bouwers op dat punt bij elkaar te brengen."

Wat bouwlocaties betreft, dringt Bosch er bij gemeenten op aan om niet alleen binnenstedelijk te kijken, maar alle potentierijke locaties in ogenschouw te nemen. "Veel overheden zijn ervan overtuigd dat je alleen maar binnenstedelijk moet bouwen. Maar door de vele en lange inspraak- en bezwaarprocedures wordt het ontwikkelen en bouwen van woningen te kostbaar, waardoor je het bouwtempo niet kunt opvoeren. Dat is nu wel nodig en de coalitie heeft afgesproken om dus niet alleen te focussen op binnenstedelijke woningbouw." ■