

Vergaderjaar 2012–2013

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 39**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 januari 2013

Op uw verzoek informeer ik u hierbij over de voortgang van de uitvoering van de door het Bouwteam gepresenteerde Actieagenda Bouw. Daartoe wordt hierna allereerst aandacht besteed aan enkele hoofdlijnen van die agenda. Vervolgens wordt aangegeven hoe het staat met de uitvoering van de in de Actieagenda onderscheiden acties.

Hierbij teken ik aan dat deze acties primair gericht zijn op (het creëren van bevorderlijke condities voor) een vernieuwing van het ondernemerschap in de woning- en utiliteitsbouw. Conform het advies van het Bouwteam en de reactie van het vorige kabinet hierop, hebben brancheorganisaties daarom het voortouw genomen bij de uitvoering van de agenda. In de Actieteams, die de onderscheiden acties uitvoeren, participeren in het verlengde hiervan met name ondernemers, deskundigen en bestuurders alsmede ambtenaren van gemeentelijke en provinciale overheden. De bijdrage van ambtenaren van diverse ministeries betreft, in de actieteams waar dit aan de orde is, met name de inzet van kennis en de bereidheid om – zo nodig – de aanpassing van wet- en regelgeving te agenderen. De uitvoering van de Actieagenda Bouw is hiermee primair een initiatief van, voor en door partijen die actief zijn op het gebied van woning -en utiliteitsbouw.

### **Actieagenda Bouw**

De woning- en utiliteitsbouw wordt hard getroffen door de crisis. Door de uitval van vraag naar koopwoningen, kantoren en winkels en de terughoudende opstelling van financiers, lopen sinds 2008 de bedrijfsresultaten, investeringen en werkgelegenheid sterk terug. Tegelijkertijd dienen zich stevige investerings- opgaven aan. Het aantal huishoudens groeit de komende jaren nog flink, de vergrijzing vraagt mede om een woonantwoord, de energierekening moet worden beteugeld en een fors deel van de woning – en bouwvoorraad is toe aan renovatie, vervanging of transformatie.

Tegen deze achtergrond heeft mijn ambtsvoorganger, in overleg met organisaties van ondernemingen die actief zijn in de woning- en utiliteitsbouw, begin vorig jaar het Bouwteam ingesteld met als opdracht: «presenteer een investerings- en innovatieagenda die bevordert dat de woning- en utiliteitsbouw sterker uit de crisis komt en een belangrijke bijdrage blijft leveren aan de economische en maatschappelijke ambities van ons land».

In zijn in het voorjaar van 2012 uitgebrachte eindrapportage stelt het Bouwteam vast, dat aan de aanbodzijde van de bouwmarkt nieuw ondernemerschap dé sleutel vormt voor de vooruitgang. En dat kennisinstellingen, overheden en financiers hiervoor bevorderlijke condities kunnen creëren. In dat licht schetst het Bouwteam vier ontwikkelingsrichtingen: vernieuwen ondernemerschap, »valoriseren» onderzoek en onderwijs, «ontslakken» overheidsbeleid en ontwikkelen nieuwe financieringarrangementen.

Teneinde een ontwikkeling in deze richting te bevorderen, adviseert het Bouwteam ondernemingen, kennisinstellingen en overheden die actief (willen) zijn in de woning- en utiliteitsbouw, in totaal zeventien acties uit te voeren. Sommige van deze acties betreffen het uitvoeren van experimenten, andere acties het ontwikkelen van specifieke «routekaarten» (c.q. innovatieprogramma's) en het in gang zetten van de uitwerking hiervan. Alle acties hebben gemeen dat zij beogen innovatieve initiatieven uit te lokken, respectievelijk te bevorderen dat al lopende, veelbelovende initiatieven verder gebracht en opgeschaald. Met het oog hierop en om dubbel werk te voorkomen, worden bij de uitvoering van de onderscheiden acties waar mogelijk al lopende initiatieven benut. Conform het advies van het Bouwteam bevordert inmiddels een klein, gemengd Kernteam de voortgang en de afstemming tussen de acties.

#### **Vier ontwikkelingsrichtingen, zeventien acties**

Met het oog op de beoogde vernieuwing van het ondernemerschap in de woning- en utiliteitsbouw worden zeven acties uitgevoerd:

- 1 *professionalisering opdrachtgeverschap b&u*  
Onder leiding van de heer de Jonge, (bestuursvoorzitter Brinkgroep en hoogleraar TU Delft), wordt inmiddels gewerkt aan de formulering van een routekaart. In dat kader wordt onder meer gemikt – medio dit jaar – op de instelling van een leerstoel en de ontwikkeling van een onderzoek- en onderwijsprogramma.
- 2 *gemengd (corporaties, beleggers) woningfonds*  
Vanaf de zomer van vorig jaar verkennen enkele corporaties en beleggers, onder leiding van de heer de Boo, de mogelijkheden van een experimentele realisatie van een gemengd fonds, dat zich richt op de exploitatie van te liberaliseren corporatiewoningen. De structuur van een dergelijk fonds is inmiddels op hoofdlijnen vastgesteld. Betrokken corporaties bezien thans welke specifieke complexen mogelijk in deze structuur passen en betrokken beleggers verkennen inmiddels de uitwerking van de financiële structuur.
- 3 *renovatie, transformatie en herbestemming*  
Onder leiding van de heer Stroink wordt vanaf eind vorig jaar gewerkt aan de formulering van een routekaart. In dat kader wordt, rekening houdend met de ingrijpend gewijzigde omstandigheden, de aandacht toegespitst op de ontwikkeling van sluitende business-cases voor de renovatie, transformatie en herbestemming van bestaande woningen en utiliteitsgebouwen en de condities die hiervoor noodzakelijk zijn.
- 4 *wonen, zorg en pensioenen*  
Met enige vertraging door de benoeming van de beoogde voorzitter in het kabinet, wordt binnenkort, onder leiding van de heer Meerdink

(bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland), een begin gemaakt met de formulering van een routekaart «wonen, zorg, pensioenen».

- 5 *klantgerichte oplossingen duurzame woningverbetering*  
Onder leiding van mevrouw Rutte (directeur/eigenaar Constructief), wordt sinds eind vorig jaar verkend met welke marketing- en verkoop-initiatieven ondernemers eigenaar/bewoners van bestaande woningen (beter) kunnen verleiden te investeren in duurzame (waaronder energiebesparende) renovatie en onderhoud van hun woning. En hoe de realisatie, respectievelijk opschaling van deze initiatieven kan worden bevorderd.
- 6 *energiebesparing besparing bestaande voorraad*  
Binnenkort wordt, onder leiding van mevrouw Siertsema (voorzitter Uneto-VNI), een begin gemaakt met de ontwikkeling van een routekaart, toegespitst op de door het Bouwteam geschetste ontwikkelpunten. Teneinde te voorkomen dat deze actie blijft steken in goede voornemens en papier daarmee onvoldoende activeert, wordt deze routekaart uitgewerkt middels een on-line versnellingsnetwerk, een werkconferentie in maart 2013 en, in aansluiting hierop, lokale initiatieven met bouwers en installateurs.
- 7 *menselijk potentieel*  
Onder leiding van de heer Boot (directeur Dura Vermeer), wordt sinds kort gewerkt aan de ontwikkeling van een routekaart «human capital». Inmiddels is een analyse van knelpunten en ontwikkelingskansen gemaakt.

Met het oog de beoogde valorisering van onderzoek en onderwijs worden 3 acties uitgevoerd.

- 8 *innovatie*  
Deze actie wordt nog niet uitgevoerd. Op dit moment worden verkennende gesprekken gevoerd met personen die hieraan een bijdrage willen leveren.
- 9 *bouwcampus*  
De uitvoering van deze acties is, onder leiding van de heer van der Vlist, begin 2012 gestart. Begin 2013 zijn eerste concrete stappen gezet met betrekking tot de realisatie van een bouwcampus in Delft.
- 10 *vakscholen*  
Onder leiding van de heer van Well, werken al langere tijd twee Rotterdamse Vmbo-scholen en een aantal ondernemersorganisaties aan een experimentele verbetering van de aansluiting tussen onderwijs en ondernemingspraktijk. Inmiddels zijn vier vakscholen geopend en worden in dat kader initiatieven ontplooid met betrekking tot onderwijsprogrammering, stages, inrichting lokalen, gastlessen etc.

Met het oog op de beoogde «ontslakking» van overheidsbeleid worden zes acties uitgevoerd:

- 11 *praktijktoepassing bouwbesluit*  
Begin februari start, onder leiding van de heer van Hoek (directeur EIB), een actie, gericht op een uitbreiding van de mogelijkheden om – in geval van gelijkwaardigheid van oplossingen- uitzonderingen op het Bouwbesluit toe te staan.
- 12 *private kwaliteitsborging*  
Met de ontwikkeling van een routekaart is, onder leiding van de heer Nieman (Nieman Consultancy), eind vorig jaar een begin gemaakt. Naar verwachting wordt deze routekaart rond maart 2013 afgerond.
- 13 *regionale kantorenprogrammering/sloop- en herstructureringsfonds*  
Aangezien het beoogde experiment in Amsterdam vooralsnog is vastgelopen door onoverbrugbare belangentegenstellingen tussen betrokken partijen, wordt thans bezien of en, zo ja hoe en waar een experiment met regionale kantorenprogrammering vorm kan krijgen.
- 14 *regionale woningbouwprogrammering*

Onder leiding van de heer van der Groep (burgemeester Bunschoten) wordt vanaf medio 2012 in de regio Amersfoort gericht gewerkt aan een vernieuwing van de regionale woningbouwprogrammering. De eerste onderzoeksfase is inmiddels afgerond. In de regio Arnhem/Nijmegen is eind vorig jaar, onder leiding van de heer van Rooijen (bestuurder Stadsregio Arnhem Nijmegen), een vergelijkbaar project van start gegaan.

15 *regionaal grondbeleid*

Eind vorig jaar is, onder leiding van de heer Visser (directeur Platform 31), een actie gestart die allereerst gericht is op een inventarisatie van best practices met betrekking regionaal grondbeleid. Vervolgens is het de bedoeling dat zoveel mogelijk lokale en regionale overheden en private partijen hun voordeel kunnen doen met de lessen die uit deze best practises kunnen worden getrokken.

16 *ontslakken gebiedsontwikkeling*

De heer de Zeeuw (directeur Bouwfonds en hoogleraar TU Delft) geeft leiding aan de uitvoering van een actie, die gericht is op de verkenning van nieuwe vormen van samenwerking tussen gemeenten, provincies en private partijen. Daarmee zou – zonder dat publieke belangen in het geding komen – flexibeler en sneller moeten kunnen worden ingespeeld op vraagontwikkelingen en financierings-mogelijkheden. In dat kader worden thans onder meer enkele experimenten m.b.t. stedelijke herverkaveling uitgevoerd en zal de navolging van best practises worden gestimuleerd.

17 *vastgoedfinanciering*

Onlangs is, onder leiding van de heer Kroes (directeur APG), een begin gemaakt met de ontwikkeling van financieringsproposities met betrekking tot investeringen in woningen en gebouwen, die aansluiten op de veranderde risico-rendementsproposities van banken en beleggers. In samenwerking met de door het kabinet aangestelde «verkenner», de heer van Dijkhuizen (plv bestuursvoorzitter NIBC) wordt allereerst bezien of en, zo ja, hoe beleggers meer betrokken kunnen worden bij de hypothecaire woningfinanciering. Hierover wordt voor 1 april a.s. gerapporteerd.

Voor meer informatie over de samenstelling, voortgang en (tussentijdse) resultaten van de Actieteams verwijs ik naar de website [www.actie-agendabouw.nl](http://www.actie-agendabouw.nl). Uit een en ander kunt u opmaken dat de uitvoering van de Actieagenda Bouw nog goeddeels in de beginfase verkeert. Waar verwacht mag worden dat het merendeel van de acties pas over enige tijd effect zullen sorteren, is het des te opmerkelijker dat een groot aantal betrokkenen, die hun handen vol hebben aan de problemen van vandaag, zich in de Actieteams willen inzetten ten behoeve van oplossingen voor morgen. Dit geeft mij het vertrouwen dat met de uitvoering van de Actieagenda Bouw en de beleidsvoornemens van het kabinet met betrekking tot de woningmarkt, een structurele basis wordt gelegd voor een duurzame vernieuwing en een stevig herstel van de woning- en utiliteitsbouw. Ik ondersteun de uitvoering van de Actieagenda Bouw dan ook van harte.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok