

# NEDERLANDSE BOUWOPGAVE

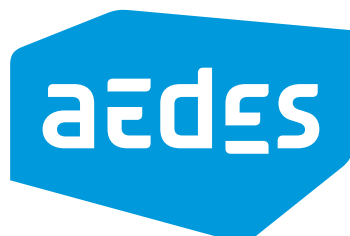
BIJDRAGE AEDES

T.B.V. RONDE TafelGESPReK

TWEEDE KAMER

6 DECEMBER 2017

vereniging van  
**woningcorporaties**



# NEDERLANDSE BOUWOPGAVE

## BIJDRAGE AEDES - RONDETAFLGESPREK TWEDE KAMER

**Woningcorporaties staan voor een grote bouwopgave om de beschikbaarheid van huurwoningen op peil te houden. In de Aedes Woonagenda heeft de corporatiesector aangegeven meer te willen bouwen. Woningcorporaties streven naar uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad, daar waar te weinig woningen zijn. Woningcorporaties zullen daarom aan het einde van de kabinetsperiode jaarlijks 34.000 huurwoningen bouwen. Dat betekent een verdubbeling van het dieptepunt qua nieuwbouw: 17.000 sociale huurwoningen in 2015. Daarnaast staan corporaties voor leefbare en gemengde wijken en buurten. Ze bouwen extra middeldure huurwoningen voor mensen die tussen wal en schip vallen, in gebieden waar hieraan behoefte is en waar marktpartijen niet investeren.**

In de praktijk zijn er echter diverse belemmeringen om snel tot nieuwbouw en verdere verduurzaming te komen. Hieronder een overzicht hiervan. Bij de meeste maatregelen spreekt het voor zich wat er veranderen moet ten faveure van de bouwopgave. Daarnaast geven we u een aantal concrete suggesties om de bouw te stimuleren.

### 1. FINANCIËLE BELEMMERINGEN RIJKSOVERHEID

Vanuit de rijksoverheid zijn diverse belemmerende maatregelen genomen de afgelopen jaren. De belangrijkste is de verhuurderheffing die er voor zorgt dat corporaties veel minder kunnen investeren. Ook is er met passend toewijzen voor gekozen dat corporaties lagere huren moeten vragen bij mutatie. En in het regeerakkoord is een VPB-maatregel aangekondigd (vertaling van Atad-richtlijn) die de sector circa 300-400 miljoen euro extra aan VPB kost en feitelijk een boete is op leningen en dus op nieuwbouw. Om de bouw echt te stimuleren zouden gerichte subsidies op nieuwbouw en verduurzaming moeten worden ingezet door de rijksoverheid; meer dan de 100 miljoen euro voor verduurzaming die nu is opgenomen.

### 2. BOUWAGENDA / 100 WIJKEN-AANPAK

Om daadwerkelijk de nieuwbouwproductie en verduurzaming in Nederland te versnellen moet er worden opgeschaald. Met alle partijen en in nieuwe vormen van samenwerking. Alleen met een grootschalige aanpak kunnen innovaties voor nieuwbouw en verduurzaming betaalbaar worden. Wij stellen daarom samen met de Taskforce Bouwagenda voor om met een gebiedsgerichte aanpak in 100 wijken of gemeenten te starten waar men concreet met de bouw- en verduurzamingsambitie van het kabinet aan de slag gaat met nieuwe technieken. Zowel voor nieuwbouw als voor bestaande woningen. Laat in die wijken of gemeenten alle partijen bij elkaar komen en samen een plan maken. Gemeenten, corporaties, particulieren, bouwers, energiebedrijven, beleggers, banken, huurders. Samen aan de slag, innovatieve, nieuwe technieken proberen en door ontwikkelen, zodat er doorbraken komen en er massa gemaakt kan worden. Daarmee ontstaan schaalvoordelen, zodat de hele gebouwde voorraad er van kan profiteren en de doelen van Parijs dichterbij komen.

### 3. CREËER VOLDOENDE BOUWLOCATIES VOOR GEREGLERDE WONINGBOUW

Om de enorme opgave te kunnen realiseren dienen gemeenten voldoende grond en bouwlocaties beschikbaar te stellen. Dit blijkt vaak een probleem. Daarom stellen wij voor dat het Rijk een minimum aantal bouwlocaties, ook voor gereguleerde woningbouw, verplicht oplegt aan gemeenten. Op de korte en lange termijn is er sprake van een tekort aan bouwlocaties, te weinig plancapaciteit en onvoldoende urgentie bij een aantal gemeenten en provincies. Gemeenten voelen niet altijd een belang om voldoende bouwgrond voor de gereguleerde woningbouw te reserveren, ondanks hun taak om te zorgen voor voldoende en passend aanbod binnen hun gemeente. Het Rijk moet hier een sturende rol op zich nemen om de bouw van sociale huurwoningen aan te jagen. De ontwikkelcapaciteit bij gemeenten is sinds de crisis fors afgenomen, mede doordat tijdens de financiële crisis bezuinigd is op de personele bezetting. Inhuur van personeel door gemeenten kan er toe leiden dat het tempo bij gemeenten omhoog gaat. Corporaties kunnen goede medewerkers tijdelijk 'uitlenen' aan gemeenten om meer tempo te maken, maar dit is niet toegestaan in de Woningwet.

#### **4. BINNENSTEDELIJK BOUWEN, MAAR OOK OP UITLEGLOCATIES**

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking is een overgang ingezet van bouwen op uitleglocaties naar binnenstedelijke ontwikkeling. Met deze Ladder programmeren gemeenten minder plannen dan voorheen, aangezien de "harde plannen" de behoefteraming niet mogen overschrijden. Bij de binnenstedelijke plancapaciteit moet een over-programmering mogelijk zijn, aangezien ook bij harde plannen sprake is van planuitval en vertragingen. Daarnaast is binnenstedelijk bouwen tijdrovender en duurder ten opzichte van uitleglocaties. Het Rijk moet de Ladder een werkbaar instrument maken en een stimulans geven om gereguleerde woningen op binnenstedelijk gebied sneller te realiseren. Daarnaast zal ook moeten worden ingezet op woningbouw op uitleggebieden om de enorme bouwopgave te realiseren.

#### **5. VEREENVOUDIG DE MOGELIJKHEDEN VOOR CORPORATIES IN HET MIDDENSEGMENT**

Met de Woningwet is er een markttoets ingevoerd die het voor corporaties bijna onmogelijk maakt om daar waar marktpartijen niet investeren nog woningen te realiseren in het goedkope middensegment. Vereenvoudig de mogelijkheden voor corporaties om in middeldure huurwoningen te kunnen investeren in gebieden waar hieraan behoefte is en waar marktpartijen niet investeren. De Samenwerkingstafel Middenhuur doet hiervoor een aantal concrete aanbevelingen gericht op de ontwikkeling van betaalbare vrijesectorhuurwoningen. De markttoets vormt hier een grote belemmering en werkt samenwerking tussen corporaties en marktpartijen tegen, wanneer het gaat om het realiseren van nieuwe locaties, waar menging ook gewenst is.

#### **6. VEREENVOUDIG DE REGELGEVING RONDOM BOUWPROJECTEN**

De betaalbaarheid van nieuwbouw huurwoningen komt in het geding door de stapeling van regelgeving rondom het bouwproces. Bij het realiseren van woningbouwprojecten is er invloed van landelijke wetgeving, lokale eisen en wensen van omwonenden. De wijze van toepassing en vormgeving van regelgeving leidt er in gevallen toe dat de kosten van de realisatie aanzienlijk toenemen, zonder dat dit de kwaliteit van de te realiseren woningen ten goede komt. Verschillende corporaties hebben aangegeven hinder te ondervinden van de stroperige procesgang binnen gemeenten, wat leidt tot onnodige vertraging. Bovendien stellen gemeenten vaak aanvullende eisen bovenop het Bouwbesluit. Denk hierbij aan de parkeernormen die door de gemeente worden gesteld bij nieuwbouw. Te vaak blijken ondergrondse parkeergarages leeg te staan, terwijl deze parkeereisen wel sterk kostenverhogend werken. Tevens ondervinden corporaties hinder van de stroperige procesgang m.b.t. Flora en Fauna wetgeving (denk aan beschermde soorten huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen) als je woningen realiseert of verduurzaamt. Ook bezwaar- en beroepsprocedures leiden in verschillende projecten tot vertragingen, waarbij het de vraag is in hoeverre het proportioneel is om een gehele procedure vanwege een oneffenheid opnieuw te moeten doorlopen.

#### **Marnix Norder**

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

© Den Haag, december 2017

**Meer informatie:**

**Richard Bos**  
Public Affairs Aedes  
06 519 260 72  
r.bos@aedes.nl

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

