

Aan de informateur van het nieuwe Kabinet
De heer dr. G. Zalm
Tweede Kamer
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

datum: 19 juli 2017
referentie: 20170719/JF/ny
betreft: Aanvalsplan woningbouw

Geachte heer Zalm,

In steeds meer gemeenten ontstaat een tekort aan woningen. De prijzen van koopwoningen zijn sterk gestegen en liggen in een aantal regio's al weer op het niveau van voor de crisis of daar boven. Ook aan huurwoningen is een tekort. Volgens de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, worden er te weinig nieuwe woningen gebouwd om aan de grote vraag tegemoet te komen. Wij roepen daarom de politieke partijen op om snel en krachtig in te grijpen.

Tot 2030 zijn volgens cijfers van het Planbureau voor de Leefomgeving ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen nodig. Inclusief vervanging van te slopen verouderde woningen betekent dit dat jaarlijks ongeveer 80.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Voor de crisis was een dergelijk aantal niet ongebruikelijk. In 2016 werden volgens het CBS echter slechts 55.000 nieuwe woningen opgeleverd. In de crisisjaren lag dat aantal nog veel lager. Ook het aantal verleende bouwvergunningen was in 2016 met 53.000 opnieuw veel te weinig om te mogen hopen op een verdere groei van de nieuwbouwproductie in 2017 en komende jaren.

Tekort aan nieuwbouwlocaties

De stagnatie in de woningproductie blijkt ook uit de woningverkoop door projectontwikkelaars. In het eerste kwartaal van 2017 verkochten zij bijna 8.400 nieuwe woningen aan consumenten. Dat zijn er nagenoeg evenveel als in het eerste kwartaal van 2016. Dat hadden er veel meer kunnen zijn als er voldoende nieuw aanbod op de markt was bijgekomen. Dat was niet het geval, omdat er te weinig goede bouwlocaties van voldoende omvang beschikbaar zijn en er te veel aanvullende eisen worden gesteld. Het gevolg is dat de koop- en huurprijzen in veel regio's snel oplopen en dat de betaalbaarheid van het wonen voor veel huishoudens onder druk komt te staan en dat starters geen woning kunnen vinden.

Ingrijpen van het Rijk is noodzakelijk

Ontwikkelaars, beleggers en corporaties zouden graag meer woningen bouwen, maar er zijn gewoon te weinig nieuwbouwlocaties. Volgens de NEPROM zijn er genoeg mogelijkheden voor een hogere bouwproductie, maar processen verlopen stroperig, bezwaarprocedures werken enorm vertragend, vaak is er een tekort aan ambtelijke capaciteit en steeds vaker

worden er weer allerlei aanvullende eisen gesteld waardoor woningbouwlocaties veel te traag of helemaal niet beschikbaar komen. Bij een aantal gemeenten en provincies ontbreekt ook het gevoel van urgentie. Ontwikkelaars bebouwen op dit moment vooral locaties die daartoe al jaren geleden zijn aangewezen. Nieuwe locaties komen er nauwelijks bij. Het grote probleem is dat het Rijk nagenoeg geheel afwezig is op de woningmarkt, in tegenstelling tot vroegere jaren toen er vanuit Den Haag productieafspraken met de regio's werden gemaakt en er ook subsidies beschikbaar werden gesteld.

Aanvalsplan woningbouw

De NEPROM wil zich inzetten voor het vergroten van de woningproductie en heeft voor het nieuw te vormen kabinet een aantal maatregelen geïnventariseerd die snel ingevoerd kunnen worden. Het aanvalsplan leidt op korte termijn tot kortere procedures en op middellange termijn tot meer bouwlocaties, waardoor de productie substantieel omhoog kan. We realiseren ons echter dat de maatregelen niet onomstreden zijn. Het is aan de politiek om hier keuzes in te maken.

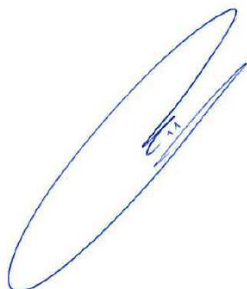
- Er komt een krachtig ministerie waarin de beleidsterreinen ruimtelijke ontwikkeling, wonen en bouwen opnieuw worden samengevoegd.
- De drie Randstadprovincies, de metropoolregio's Amsterdam en Rotterdam-Den Haag en de stad Utrecht maken met het Rijk prestatieafspraken over aantallen te bouwen woningen in de komende 10 jaar.
- De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voor woningbouw buiten werking gesteld, waardoor potentiële woningbouwlocaties veel gemakkelijker bebouwd kunnen worden.
- De gemeentelijke bezwaarschriftprocedure met betrekking tot planologische besluiten wordt tijdelijk buiten werking gesteld, waardoor procedures sterk ingekort worden. Door de beroepsprocedures bij de rechter en bij de Raad van State intact te laten, kan dat zonder aan rechtszekerheid voor de burger in te boeten.
- Er wordt extra geld vrijgemaakt om de capaciteit van de Raad van State te vergroten met als doel de planologische procedures te versnellen.
- Gemeenten gaan terughoudend om met het reguleren van de nieuwbouwproductie, wat betreft percentages sociale (huur)woningen en middeldure (huur)woningen.
- Gemeenten stoppen met het stellen van aanvullende eisen ten aanzien van nieuwbouw en kiezen voor een ontslakte werkwijze, zoals zij ook op grote schaal tijdens de crisis deden.
- Verhuurders krijgen korting op de verhuurderheffing als zij investeren in de vernieuwing en verduurzaming van achterstandswijken en daarbij samenwerken met marktpartijen voor wat betreft nieuwe woningen buiten het gereguleerde segment.
- Het Rijk maakt bindende afspraken met gemeenten om een aantal grote, reeds aangewezen nieuwbouwlocaties in het westen en midden van het land versneld te bebouwen. Het betreft onder meer locaties als voormalig vliegveld Valkenburg, Haarlemmermeer-West, Zuidplaspolder Zuid-Holland en Rijnenburg Utrecht. Daarnaast wijzen gemeenten en provincies met voortvarendheid nieuwe bouwlocaties aan.
- Het Rijk stelt in het kader van bovenstaande woningbouwafspraken gedurende een periode van minimaal 10 jaar subsidies beschikbaar ten behoeve van omvangrijke investeringen in infrastructuur, openbaar vervoer, milieusaneringen en de aankoop van verouderde bedrijfs-terreinen om vooral de bouw van binnenstedelijke woningen te versnellen.

- Marktpartijen committeren zich aan de doelstellingen van het Rijk, provincies, regio's en gemeenten om de woningproductie te verhogen. Zij richten hun inspanningen primair op de realisatie van aardgasloze, energieneutrale nieuwbouwbuurten en –wijken (binnen- en buitenstedelijk), die optimaal multimodaal ontsloten zijn, die stedenbouwkundig en landschappelijk op een uitstekende wijze zijn ingepast, die tegemoet komen aan de wensen van de consumenten en die ruimte bieden aan minimaal 40% sociale (huur)woningen óf middeldure woningen.

De NEPROM is er van overtuigd dat bij uitvoering van het aanvalsplan in de komende drie jaar in totaal minimaal 30.000 woningen extra gebouwd worden en dat op de middellange termijn de jaarlijkse nieuwbouwproductie naar circa 75.000 nieuwe woningen gaat. Overigens zal dat aan de kant van de marktpartijen ook tot een forse verhoging van de bouwcapaciteit nopen.

Wij verzoeken u vriendelijk ons voorstel te agenderen tijdens de formatiebesprekingen.

Met vriendelijke groet,



Bart van Breukelen
voorzitter NEPROM