

VOORKOM VERDERE UITVAL VAN WONINGBOUWPROJECTEN MET ACTIES DIE BINNEN NU EN ENKELE MAANDEN KUNNEN WERKEN

27/3/2023

Peter Boelhouwer, TU Delft, Faculteit Bouwkunde

Jos Feijtel, lid BZK Expertteam Woningbouw

Twaalf hoofdactiepunten:

1. Eis bij de regionale Woondeals een sophisticated vorm van planning en monitoring met concrete plannen, jaar van oplevering en overzicht van stoplichten die nog op groen moeten voor realisatie. Betrek naast de provincies en de gemeenten ook marktpartijen en woningcorpoarties bij deze planning (conform ook de werkwijze van de Woningmakers). Leg daarin een belangrijke rol vast voor markt, corporaties en nieuwbouwmakelaars. Eis verantwoording (en actie) van gemeente en provincie als niet binnen 2,5 jaar na start initiatief een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen.
2. Al dan niet tijdelijk afschaffen van de eis van 30% sociale huur/65% betaalbaar. Als alternatief zou bij vervolgtranches van de WBI bijvoorbeeld alleen de eis van 30% sociale huur kunnen worden gehanteerd.
3. Opschorten maatregelen (puntenstelsel/huurregulering/optrekken liberalisatiegrens) die de markthuursector doet aarzelen om te investeren. Wel kan de duidelijke boodschap worden uitgedragen dat de maatregelen over twee of drie jaar voor nieuw te bouwen woningen wel doorgaan. Dat geeft mogelijk een boost op de hele korte termijn.
4. Borging regelen voor corporaties die in de middeldure huursector willen bouwen. Enerzijds in overleg met Aedes zorgen dat er een aparte onderlinge waarborg regeling van corporaties komt, zonder overheidsachtervang voor niet-daeb/middeldure huurwoningen. Anderzijds gemeenten stimuleren om borg te staan voor leningen van woningcorporaties voor huurwoningen in het middensegment.
5. Verlaag het BTW tarief op de bouw van betaalbare huurwoningen. Opvallend is dat deze Europese mogelijkheid in ons land niet gebruikt wordt. Bij buurlanden wel.
6. Inzet van leegstaand vastgoed inzetten. Ten eerste kan met gemeenten worden afgesproken dat zij werk gaan maken van het opstellen van een leegstandsregister en het vorderen van panden na een jaar om deze vervolgens geschikt te maken voor bewoning. Hierbij kan een bijdrage van het Rijk worden verstrekt. Vervolgens kunnen recreatiewoningen meer worden ingezet (bijvoorbeeld tot dat het woningtekort in een regio niet meer bedraagt dan 2%) en kan ook ondernemers de mogelijkheid worden gegeven om op hun terrein tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren.
7. Regeling maken waarbij het Rijksvastgoedbedrijf in een situatie dat 50% van een project wel verkocht is, 20% van de woningen aankoopt zodat de door de bank

vereiste 70% worden gehaald. RVB verhuurt deze woningen en verkoopt die in betere tijden weer. Kost op termijn geen geld.

8. Bouwrijpe grond van gemeenten of beleggers die bedoeld is voor plannen met (veel) dure bouw, maar die voorlopig geen ontwikkelkansen hebben, omzetten in kavels voor flexwoningen. Daarvoor een extra flex-subsidie (zoals in 2023) mogelijk maken.
9. Modulaire bouw/fabriekswoningen: bij oplevering van de fabriek van een stempel "voldoet aan Bouwbesluit" voorzien; dan hoeft dat niet meer in elke gemeente apart te worden onderzocht.
10. Maak klip en klaar duidelijk aan gemeenten dat bovenwettelijke eisen die verder gaan dan het bouwbesluit niet mogen volgens de wetgeving en spijker overtreders aan de openbare schandpaal. Kom met sancties.
11. Introduceer op korte termijn een aantal verbeteringen in het grondbeleid, zonder direct het stelsel ter discussie te stellen. Gedacht kan worden aan de introductie van een nieuwe maatstaf voor de inbreng van de grondwaarde, introductie van een landelijke grondbank en een fiscale ondersteuning bij ruilverkaveling.
12. Voer opnieuw de inkomens afhankelijke premie A regeling in om goedkope woningen betaalbaar te maken. Maak daarbij gebruik van een kostendeskundige die beoordeelt of de prijs van de woning niet eerst duurder is gemaakt omdat de regeling erop van toepassing kan zijn. Geef ruimte aan Slim-koop-regelingen en Koopgarant regelingen die de markt en corporaties al bieden. En/Of: vergroot het Nationale Koopfonds betaalbare koopwoningen op twee manieren: verdubbel de inkomensgrens en trek 400 miljoen euro uit i.p.v. 40 miljoen. Gelet op de waardeontwikkeling verdient deze actie zich terug.

Specifieke maatregelen:

Woondeals

13. In Woondeals vastleggen dat gemeenteraden een zeer ruime “algemene verklaring van bedenkingen” (uiteraard met voorwaarden) moeten vaststellen zodat colleges van B&W meer bevoegdheden hebben om woningbouwprojecten (al dan niet tijdelijke) sneller af te handelen.
14. Eis bij de regionale Woondeals dat er voor de eerste 4 á 5 jaar 130% **harde** plancapaciteit wordt ingepland. Voor daarna 130% harde of zachte plancapaciteit. Eis snelle toevoeging van liefst “gemakkelijke” locaties m.n. aan de randen van steden en dorpen.
15. Er zijn signalen dat ontwikkelaars van de provincie niet aan de slag mogen omdat hun project nog niet in de Woondeal zit. Eis in de Woondealgesprekken dat provincies deze voorwaarde laten varen, ook in hun Omgevingsverordening (NH).
16. Faciliteer in de Woondeals bij cruciale locaties de mogelijkheid van inschakeling van een kosten-kwaliteits-/deskundige en/of verhaalsdeskundige om eventueel opportunistische winstbejag te voorkomen en faciliteer woningmarkt onderzoek bij de updates om te zorgen dat woningen worden gebouwd waar vraag naar is.
17. Gemeenten belonen met een positieve incentive als er sprake is van een efficiëntere/snellere afhandeling van RO-processen dan gemiddeld: is elk principe verzoek binnen 8 weken afgehandeld? Is een bestemmingsplanwijziging binnen 16 weken afgehandeld? Negatieve incentive als het allemaal trager gaat. Dit kan ook in de Woondeals geregeld worden. Als er een goede planning is kunnen ‘sneller’ en ‘langzamer’ aan de monitor afgelezen worden.

CORPORATIES

18. Vrijwel elke gemeente eist dat in een woningbouwproject ook sociale huur als sociale koopwoningen worden gebouwd. Sociale koopwoningen die bereikbaar moeten zijn voor de doelgroep zijn niet meer te bouwen. Regel dat de ontwikkelaars de sociale koopwoningen niet meer hoeven te bouwen. In ruil daarvoor moeten ze tegen kostprijs (open boeken) en volgens p.v.e. van de regionale corporatie(s) extra sociale huurwoningen bouwen. De corporatie brengt een zelfde aantal bestaande huurwoningen (na renovatie/isolatie tot minimaal label B) in verkoop tegen prijzen die deze woningen wel bereikbaar maken voor de doelgroep.

FINANCIELE ONDERSTEUNING

19. Snelle invoering van de (vroegere) OKH regeling: Omzetting Koop naar Huur. Daarvoor zijn geen wetten nodig; wel een budget. Geef investeerders en corporaties die daarin actief zijn een financieel steuntje in de rug bijvoorbeeld € 10.000. Stel een maximum tot bijvoorbeeld € 1.000 maandhuur. Dit heeft natuurlijk alleen zin als eerst

de huidige belemmerende regels (2/3 betaalbaar en regulering vrije sector huurmarkt) worden teruggedraaid.

20. Maak een rijks fonds dat projecten voorfinanciert voor ontwikkelaars. Consumenten (met een bestaande woning) durven niet een nieuwbouwwoning te kopen die pas over 2 of 2,5 jaar klaar is. Uitschifting van slechte projecten is wel een lastig punt. Voorkom stimulering van woningtypen waar vraaguitval veroorzaakt wordt door overaanbod zoals dure koopappartementen. Mensen willen vaker grondgebonden woningen. Bouw naar de vraag; dure binnenstedelijke appartementen zijn nu de eerste die niet verkocht worden. Middeldure rijwoningen doen het nog prima want daar zit echte vraag en die zorgen ook voor goede doorstroming.
21. Ga het gesprek aan met de banken over hoe zij zonder onherroepelijke vergunningen en/of bestemmingsplannen toch leningen durven verstrekken. Zijn belemmeringen bijv. met achtervang-garanties, weg te nemen?
22. (Tijdelijk) afschaffen van de BTW op woningbouw: daardoor worden woningen alsnog gebouwd en komt er dus bij het rijk een serie van belastingen binnen en komen er minder bouwvakkers in een uitkering. Levert meer op dan het kost.
23. Van stal halen van de regeling zoals we die kenden voor de 'van der Laan gelden': aan projecten die niet van start durven gaan per woning bijv. 10.000 euro geven als ze voor datum x (heel snel) toch van start gaan. Was in 2010 groot succes.

FLEX WONINGEN

24. De subsidieregeling flexwoningen van vorig jaar (ca. 12.000 euro per woning) opnieuw invoeren en nu ook van toepassing laten zijn voor niet- corporaties. De "geld is op" berichtgeving is zeer frustrerend voor de vele initiatieven die in voorbereiding zijn/waren. Zorg voor heldere voorspelbaarheid.
25. Arbeidsmigranten: (sta) caravans aankopen door Rijksvastgoedbedrijf en deze te koop/huur aanbieden aan werkgevers die gedoogruimte krijgen om ze op eigen bedrijfsperceel te plaatsen. Maak ook logiesgebouwen op bedrijfspercelen en bedrijventerreinen gemakkelijker. Wijs provincies erop dat ze op dat punt in hun Omgevingsverordeningen ruimte geven i.p.v. onmogelijk maken (praktijk NH).
26. Maak op recreatieparken wonen voor migranten mogelijk met de bepaling dat deze ingezet mogen worden voor permanente bewoning tot dat het woningtekort op 2% ligt.

WOONDEALS

27. Faciliteer in de Woondeals de mogelijkheid van inschakeling van een kosten-kwaliteits-/deskundige om eventueel opportunistische winstbejag te voorkomen en faciliteer woningmarkt onderzoek bij de updates om te zorgen dat woningen worden gebouwd waar vraag naar is.

GEMEENTEN

28. Stel een kwartaalprijs in voor het “snelste woningbouwproject van het kwartaal”. Idem tegelijk een vermelding van het “traagste” project.
29. Richt met VNG een platform op waarin gemeente ambtenaren leren hoe ze doelgericht een bezwaarschrift kunnen afhandelen. Meer persoonlijke benadering, meer maatwerk. Pro actiever, minder rechtbanksetting.
30. Voorkom dat gemeenten lokale eisen m.b.t. stikstof gaan stellen. Ze kunnen dat in de nieuwe Omgevingswet (art. 7:5 vierde lid jo art. 7:19a Besluit Bouwwerken Leefomgeving).
31. Mogelijkheden voor ouderencomplexen in appartementen of geclusterde grondgebonden woningen vergroten door ouderen de kans te geven op bouwrijpe grond waarop de bouw is opgeschort, grond te kopen. Geef 10.000 euro per woning en faciliteer een projectleider voor de ouderen.
32. Schrappen van de woorden ‘voor een bepaalde termijn’ in artikel 6, lid 1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet 9BuChw), zodat voor alle aangewezen woningbouwprojecten, ook voor permanente bouw, de reguliere procedure (van 8 weken) kan worden gevolgd.

VARKENS IN NOOD/RELATIVITEITSVEREISTE

33. Maak haast met wetsvoorstel Varkens in nood. Beslecht interne onenigheid hierover neem daarbij ook het voorstel van NEPROM mee: relativiteitsvereiste ook in bezwaarfase.

DE LADDER

34. Schaf de Ladder voor duurzame verstedelijking af. Wacht het onderzoek niet af. Als dat te ver zou gaan: zorg in ieder geval dat de nieuwe definitie zoals nu in de Omgevingswet (AMVB) wordt geformuleerd, wordt aangepast. De huidige definitie gaat alleen maar rechtszaken opleveren. Zorg ervoor dat er op korte termijn een heldere definitie komt van “stedelijke ontwikkeling”. Ontbreken daarvan geeft heel veel onzekerheid.

MILIEUCIRCKELS

35. Milieucirkels waaronder geluidscontouren drastisch inperken nu bij nieuwe woningbouwprojecten woningen veel beter zijn geïsoleerd.

REGIONALE KANTOREN VOOR BZK (OUDE HID'S TERUG)

36. Maak om de regietaak van het rijk/BZK op regionaal niveau goed te kunnen uitvoeren compacte BZK regiokantoren (de vroegere HID's) met directeuren met beslissingsmacht en bevoegdheden t.b.v. snelle en op de regio afgestemde besluiten. Zij zijn de Woondealgezichten van het rijk.