
WONINGBOUWIMPULS

Samenvatting Woningbouwimpuls 2020

Het kabinet heeft op Prinsjesdag 2019 een maatregelenpakket aangekondigd om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Met het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 wordt de grondslag gecreëerd voor specifieke bijdragen aan gemeenten om het woningtekort in te lopen en de bouwproductie meerjarig hoog te houden. Met een specifieke bijdrage uit de woningbouwimpuls krijgen gemeenten, die aan de vereisten voldoen, een oplossing voor de bouw van betaalbare woningen in een gebiedsontwikkeling.

Introductie

VBO is een brancheorganisatie voor ruim 1.300 makelaars, taxateurs en verhuurspecialisten uit geheel Nederland. De brancheorganisatie heeft naast een sectie Wonen, ook een aparte sectie Bedrijfsmatig Vastgoed en een sectie Landelijk en Agrarisch Vastgoed. VBO behartigt de belangen van haar leden, bevordert de professionalisering van de beroepsgroep en ondersteunt haar leden met innovatieve producten en diensten.

VBO is verheugd met het initiatief van het Rijk om gemeenten te compenseren en daarmee nieuwbouwprojecten van betaalbare woningen te stimuleren en te versnellen. Ook VBO zet zich in voor voldoende (betaalbare) woningen, omdat we van mening zijn dat veel problemen en spanningen op de woningmarkt die worden veroorzaakt door krapte alleen met meer aanbod aan woningen kunnen worden opgelost. Om deze reden reageert VBO hierbij op de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Reactie VBO

Voor een aantal criteria waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een bijdragen wil VBO graag onderstaande suggesties maken. Volgens VBO ontbreken er een aantal cruciale vereisten om efficiënt en effectief het doel te kunnen bereiken waarvoor de Woningbouwimpuls 2020 in het leven is geroepen.

(1) Er wordt onder andere niet gesproken over duurzaam of energiebesparende woningen. Nu er druk wordt gewerkt om woningen aan het Klimaatakkoord te laten voldoen lijkt het VBO dan ook een onmisbare vereiste om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls.

(2) Daarnaast dient er ook onderscheid te worden gemaakt in verschillende gemeenten (gebieden). Er zijn namelijk ook gemeenten in Nederland waarbij het woningtekort helemaal geen rol speelt.¹ VBO ziet een dergelijk vereiste graag terug in de regeling.

(3) In de huidige voorwaarden wordt geen rekening gehouden met het soort of type woningen. Van belang is dat er wordt gebouwd naar de toekomstige woonbehoeftes. De leden van VBO hebben jarenlange ervaring op de woningmarkt en kunnen vanuit hun expertise aangeven dat de komende jaren steeds meer behoefte is aan woningen voor eenpersoonshuishoudens (Nederland telt reeds 3 mln. éénpersoonshuishoudens²) en seniorenwoningen.³

(4) Er moet sprake zijn van een onrendabele top. Indien een gemeente een project in de kast heeft liggen met een onrendabele top zou het project opnieuw moeten worden doorberekend, een vereiste van de Regeling. Hiermee gaan kosten en tijd gepaard. Er dienen opnieuw onderzoeken te worden uitgevoerd en partners te worden benaderd. Dit maakt de Regeling hoogdrempelig voor gemeenten. Doordat zij kosten en tijd moeten gaan steken in een onrendabel project en zij nog niet weten of zij in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls. VBO lijkt het dan ook wenselijk om gemeenten hierin tegemoet te komen, bijvoorbeeld door een vergoeding in de kosten of door een informatieloket in te stellen waar gemeenten projectplannen kunnen doorspreken op haalbaarheid alvorens ze besluiten een subsidie aanvraag in te dienen.

(5) In het verlengde hiervan kan VBO zich voorstellen dat er een spanningsveld kan ontstaan tussen de onrendabele top en de termijn van de start van de bouw binnen 3 jaar. Het gaat hier over grote projecten (+ 500 woningen) met een onrendabele top waarbij men ervan uit kan gaan dat de desbetreffende gebiedsontwikkeling vele ingewikkelde procedures met zich mee brengt - denk aan bodemsanering of het wijzigen van het bestemmingsplan - waardoor het project niet binnen 3 jaar kan starten. Voor ingewikkelde projecten zou een realistisch termijn per project moeten worden gezien. Daarmee zal de haalbaarheid van het project worden vergroot.

(6) De waarborging van betaalbare woningen en blijvend betaalbare woningen wordt niet als vereiste opgenomen in de regeling. Hierdoor kan het zijn dat opgeleverde betaalbare koopwoningen in een aanzienlijk korte termijn voor een duurdere prijs worden verkocht, waardoor de regeling zijn doel mist. Een nu al veelvoorkomende eis kan het anti-speculatiebeding zijn voor een periode van bijvoorbeeld 10 jaar waarbij er een (afbouwend) percentage dient te worden afgedragen aan de gemeente bij verkoop van de woning met winst.

¹ <https://insights.abnamro.nl/2019/04/bouwsector-in-rustiger-vaarwater/>

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/51/prognose-3-5-miljoen-alleenwonenden-in-2030>

³ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/ontwikkelingen-woningmarkt-senioren>

(7) Projecten dienen na aanvraag binnen 3 jaar te worden gestart met de bouw. Echter wordt er geen bouwtermijn en/of oplevertermijn genoemd, terwijl één van de doelen van de woningbouwimpuls is om de woningbouw te versnellen. Een termijn stellen aan het opleveren van de woning is van belang om zo spoedig mogelijk in kaart te hebben welke gemeente hoeveel woningvoorraad heeft of gaat krijgen. Dit kan ook weer van belang zijn voor eventuele vervolg aanvragen.

(8) De laatste opmerking van VBO richt zich op de termijn waarbinnen er een aanvraag kan worden gedaan (tot en met 2023). Een tussentijdse evaluatie na anderhalf jaar na ingang van de Regeling ontbreekt. Een voorstel is om een tussentijdse evaluatie te doen en op basis daarvan eventuele wijzigingen in de Regeling door te voeren. Een einddatum, zonder dat de pot op is, lijkt dan ook overbodig.

Kanttekening VBO

Er is door het Rijk 1 miljard euro beschikbaar gesteld om het woningtekort voor betaalbare woningen te stimuleren. Het is goed dat er zoveel budget beschikbaar is om het woningtekort te reduceren. VBO realiseert zich dat er voor besteding van dit budget is gekozen voor de aanpak zoals vastgelegd in de Regeling Woningbouwimpuls. Er zijn echter meerdere initiatieven waaraan het budget kan worden uitgegeven, zoals een tegemoetkoming voor projectontwikkelaars die een x aantal betaalbare woningen bouwt of kortingsregeling voor aannemers die duurzaam bouwen. Vandaar dat VBO de tussentijdse evaluatie zo belangrijk vindt om te achterhalen of de beoogde doelstellingen worden behaald of dat de regeling moet worden bijgesteld.

Conclusie

VBO is erg blij met de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Echter dienen de criteria op bepaalde punten te worden aangescherpt en aangevuld zodat het doel van de Woningbouwimpuls zo efficiënt en effectief mogelijk wordt behaald. VBO denkt graag mee en gaat graag het gesprek aan om bovenstaande punten te verhelderen indien daar behoefte aan is.

VBO
Mw. mr. Sandra Marris
Beleidsadviseur Wonen
Gildeweg 13
2632 BD Nootdorp
sandra.marris@vbo.nl