



Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

Postadres
Postbus 620
2270 AP Voorburg

Secretariaat
Huize Middenburg
Westeinde 28
2275 AE Voorburg
Telefoon (070) 386 02 04
info@nvb-bouw.nl
www.nvb-bouw.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Drs. S. van Veldhoven
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

ABN AMRO NL89ABNA0257622713
KvK nummer 40407750
BTW nr. NL 0027.08.498.B.01

Datum:
7 februari 2020

Ons kenmerk:
CvR/JvL/CN/003

Uw kenmerk:
-

Onderwerp:

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

Op 11 januari jongstleden werd de consultatieversie van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 openbaar. Langs de weg van een internetconsultatie verzoekt u betrokkenen te reageren op het voorstel. Namens de leden van NvB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers stellen wij u graag op de hoogte van enkele van onze bevindingen. Om te beginnen willen wij u prijzen met de helderheid van het voorstel. De voorgestelde procedures lijken goed uitvoerbaar voor gemeenten, zonder dat dit veel extra ambtelijke capaciteit kost. In de basis heeft dit besluit dan ook de potentie om te leiden tot versnelling van de woningbouw. Wel zitten er wat ons betreft nog enkele weeffouten in het voorstel, die volgens ons juist zouden kunnen leiden tot vertraging van woningbouwprojecten. Wij zullen hierna artikelsgewijs ingaan op de door ons gesignaleerde knelpunten in het conceptbesluit.

Artikel 1: Betaalbaarheid

De grootste uitdaging die we als woningbouwsector de komende jaren hebben, is het bestrijden van de woningnood. Inmiddels is er immers een tekort ontstaan aan circa 300.000 woningen. Uw regering heeft de wens uitgesproken dit probleem op te lossen. Wij vrezen echter dat het in dit conceptbesluit geformuleerde streven om vooral woningen te laten bouwen voor lage en middeninkomens, botst met het streven om de bouw van woningen te versnellen.

- Onder punt 2 van de nota van uitwerking wordt een aantal maatregelen gepresenteerd die de betaalbaarheid van nieuwe woningen moet garanderen. Dit omvat onder andere vergaande regulering van de koop- en huurmarkt. Deze maatregelen kunnen de beleggingswaarde van nieuwbouw zo sterk verlagen dat beleggers buiten spel worden gezet. Het fonds zou juist meer impact hebben als het gericht is op het wegnemen van barrières voor beleggers die nu al miljarden voor woningbouw op de plank laten liggen, omdat de lokale regels te belemmerend zijn.
- Het besluit lijkt te miskennen dat doorstroming indirect ook veel nieuwe betaalbare woningen op kan leveren. Duurdere woningen zijn vaak financieel voor ontwikkelaars beter te realiseren, waardoor voor dergelijke projecten een kleinere bijdrage uit het fonds, een grotere impact heeft op de versnelling van woningbouw.

- Door hoge grondkosten, lange planologische procedures en een opeenstapeling van (lokale) eisen rijzen de bouwkosten de pan uit. Dit moet ergens terugverdiend kunnen worden. Het gevaar bestaat nu dat gemeenten met onrealistisch hoge percentages betaalbare woningen gaan werken, hopen dat het Woningbouwimpuls-fonds de gaten dekt, terwijl dit ook prima door marktpartijen (beleggers, kopers) gedaan kan worden door meer betaalbare woningen voor hoge inkomensgroepen toe te voegen.

Hierom vragen wij u dan ook:

- Beloon betaalbaarheid in de aanvragen door een hogere bijdrage te geven aan projecten met een hoog percentage betaalbare woningen.
- Stel een realistisch minimaal percentage aan betaalbare woningen in voor de projectaanvraag in plaats van te spreken over 'substantieel'.
- Schrap verder alle aanvullende maatregelen die bedoeld zijn om betaalbaarheid te garanderen. Deze werken in het beste geval vertragend, in het slechtste geval zorgen ze ervoor dat projecten niet doorgaan.

Artikel 1: Regioselectie

Er wordt nu prioriteit gegeven aan regio's van de woondeals, de NOVI en andere gebieden met een woningtekort en toename van de woningbehoefte hoger dan het landelijk gemiddelde. Volgens de meeste recente Primos-rapportage van ABF Research is er echter momenteel in alle woningmarktregio's met uitzondering van Zeeland een woningtekort. Het lijkt ons dan ook incorrect om regio's uit te sluiten waar de nood weliswaar hoog is, maar die niet direct op de radar van het ministerie staan.

Hierom vragen wij u dan ook om de vraag of er sprake van een tekort is in een bepaalde regio te koppelen aan het Primos-tekort per woningmarktregio. Bijvoorbeeld: vanaf een tekort van 2.000 woningen komt de regio in aanmerking voor gelden uit het Woningbouwimpuls-fonds.

Artikel 1.2a: Projectgrootte van 500

De nu in het conceptbesluit opgeworpen drempel dat sprake moet zijn van een minimale projectgrootte van 500 woningen is voor de praktijk een groot probleem. Voor uw beeldvorming: in 2017 – het laatst beschikbare jaar via CBS – werden er in heel Nederland slechts in 13 gemeenten woningbouwprojecten met een omvang van meer dan 200 woningen(!) gerealiseerd. Het leeuwendeel van de gemeenten in Nederland heeft nauwelijks ervaring met projecten van deze omvang. Het opzetten van een project van dit formaat kent vrijwel altijd een zeer grote complexiteit (verschillende stakeholders, complexe bouw, etc.). Dit betekent dat veel regio's geheel worden uitgesloten van de woningbouwimpuls, terwijl het juist de doelstelling is om de woningbouw in alle regio's met grote tekorten te versnellen.

Hierom vragen wij u dan ook om de projectgrootte te schrappen, dan wel deze substantieel naar beneden te brengen tot een niveau waarop de impuls kan worden ingezet in iedere regio waar van een woningtekort sprake is.

Artikel 1.2b: maak inzet van de Woningbouwimpuls op extra ambtelijke capaciteit mogelijk

In artikel 1.2b van het conceptbesluit is een lijst opgenomen met te ondersteunen maatregelen. Deze lijst is nuttig en de maatregelen kunnen zeker leiden tot een versnelling. Echter, waar de leden van onze vereniging momenteel in de praktijk regelmatig tegenaan lopen, is het gebrek aan ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Dit leidt tot totaal onnodige vertragingen.

Wij vragen u hierom dan ook een vijfde regel toe te voegen, waarmee u de inzet van de impuls voor het (tijdelijk) verhogen van ambtelijke capaciteit mogelijk maakt, vooral op het gebied van ruimtelijke ordening waarmee woningbouwprojecten mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 4. De Aanvraag: schrap de voorwaarde van regionaal draagvlak

Zoals gezegd prijzen wij de eenvoud en de duidelijkheid van de voorwaarden van de aanvraag en denken we bovendien dat dit goed werkbaar is. De enige uitzondering hierop is de voorwaarde die het conceptbesluit onder artikel 4.f stelt om regionaal draagvlak te hebben. Dit is volgens ons een onnodige extra barrière. Ook andere gemeenten en de provincie(s) moeten nu expliciet achter een project staan om in aanmerking te komen voor de impuls. Juist dit soort bestuurlijke afstemming is al in zeer hoge mate geborgd in het huidige wettelijke ruimtelijke ordeningsstelsel. Het invoeren van een extra laag van afstemming is dus niet alleen onnodig, het zal bovendien vertragend werken. Zeker nu deze voorwaarde expliciet gekoppeld wordt aan de woondeals, waarvan een grote mengelmoes van bestuurlijke organen ondertekenaar is.

Wij verzoeken u dan ook de voorwaarde van een extra 'afstemmingsronde' uit het besluit te halen, omdat deze onnodig is en bovendien vertragend kan werken.

Indien u behoefte heeft aan een nadere toelichting, zijn we hier uiteraard toe bereid.

Met vriendelijke groet,
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Mr. Coen van Rooyen
Algemeen directeur