

Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
22 juni 2021
kenmerk
21.321
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: de wooncrisis en de nieuwbouwpoging

Geachte woordvoerders wonen,

Donderdag 24 juni aanstaande spreekt u over de wooncrisis en de nieuwbouwpoging. Graag gaat de Woonbond in deze brief dieper in op de wooncrisis en hoe nieuwbouw kan bijdragen aan de mix van oplossingen.

Inleiding

Er is in Nederland een enorme wooncrisis. Nederlanders zijn te veel kwijt aan hun maandelijkse huur of kunnen helemaal geen woning vinden. Daarom is het zaak dat er de komende jaren veel betaalbare woningen worden bijgebouwd. Volgens de Woonbond is het vooral van belang dat er *betaalbare* woningen worden bijgebouwd en niet zo zeer vooral kwantitatief zo veel mogelijk wordt gebouwd. Want we moeten onze schaarse ruimte goed gebruiken. De Woonbond vraagt specifiek aandacht voor nieuwbouw voor starters en senioren, omdat woningen voor deze groep voor de meeste doorstroming zorgt. Daarnaast is het aantal thuiswonende twintigers de afgelopen tien jaar significant gestegen van 32% naar 38%. Het raakt de wooncrisis dan ook keihard.

De Woonbond heeft zich eerder dit jaar aangesloten bij de [‘Actieagenda Wonen’](#). Een gezamenlijke aanpak van de wooncrisis van 34 organisaties. Hiermee zijn we onder andere de bouw van een miljoen woningen overeengekomen tot 2030 en een omvangrijke investeringsagenda, waaronder de afschaffing van de verhuurderheffing en structurele subsidie voor nieuwbouw.

In deze brief komen de volgende punten aan bod:

- Beter benutten bestaande voorraad
- Afdoende locaties
- Noodzaak tot grootschalige investeringen
- Investeringsagenda in infrastructuur
- Derde tranche woningbouwimpuls

Beter benutten bestaande voorraad

Naast het toevoegen van betaalbare woningen is er ook dringend aandacht nodig aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Deze woningen staan er immers al. Nederlanders wonen in vergelijking tot onze buurlanden relatief ruim. Gemiddeld woont de Nederlander op 65m², waar in Duitsland en Vlaanderen dit nog geen 47m² per persoon is. Het is dan ook belangrijk om actief maatregelen te nemen om de bestaande voorraad beter te benutten. De Woonbond stelt het volgende voor:

- Reguleer de vrije sector: uit de brief '[betaalbaar wonen met middeninkomens](#)' blijkt dat wanneer het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt doorgetrokken naar € 1.000 dit maar impact heeft op 28% van de woningen die zich in dit segment bevinden. 72% heeft een huurprijs die lager zou zijn dan het maximum. Dit onderzoek laat zien dat het uitbreiden van het WWS een alleszins redelijk standpunt is en een goede balans biedt tussen de gewenste betaalbaarheid voor huurders en het benodigde investeringsklimaat voor nieuwbouw. De Woonbond stelt dan ook voor het WWS uit te breiden zodat huurprijs en kwaliteit in gezonde relatie tot elkaar blijven. Door de vrije sector te reguleren ontstaat in het middensegment een volwaardig alternatief voor koop en is er minder prijsopdrijving door *buy to let*.
- Afschaffen kostendelersnorm: door de kostendelersnorm wordt samenwonen financieel bestraft. Terwijl hiermee juist de bestaande voorraad minder efficiënt wordt gebruikt. Door afschaffen van de kostendelersnorm wordt zowel de financiële positie van lage inkomens verbeterd als samenwonen aangemoedigd.
- Afschaffen hypotheekrenteaf trek: het omvangrijk subsidiëren van eigenwoningbezit is feitelijk een subsidie op schuld waardoor groter wonen financieel wordt ondersteund door de overheid. De Woonbond pleit er dan ook voor de hypotheekrenteaf trek volledig af te schaffen en het eigenwoningforfait in stand te houden. Dit kan op een verantwoorde wijze door de inkomsten hiervan terug te laten vloeien met generieke belastingverlaging op de inkomsten uit arbeid.
- Afschaffen 30% regeling voor expats: de fiscale voordelen voor buitenlandse kenniswerkers slaan disproportioneel neer op plekken waar de druk op de woningmarkt al zeer hoog is. Door het onrechtvaardig hoge besteedbaar inkomen leggen Nederlanders het af tegen buitenlandse kenniswerkers. Het is dan ook hoog tijd om deze regeling te beëindigen. In de zomer van 2020 was er bij het vertrek van expats een daling van de huren in de vrije sector zichtbaar op plekken met relatief veel expats.
- Doorstroming senioren: met name bij senioren is betere doorstroming nodig om de bestaande voorraad beter te benutten. Hiervoor geven wij graag de volgende ideeën mee:
 - Behoudt huidige huur bij verhuizing senioren: meer huur betalen voor een kleinere woningen is geen aantrekkelijk aanbod, maar voor veel senioren wel de realiteit. Een wettelijke regeling die zorgt voor het behoud van de bestaande huur voor senioren maakt verhuizen veel aantrekkelijker. Er zijn gemeenten die al werken met dergelijke regelingen.
 - Wettelijke regeling verhuiskostenvergoeding senioren: er zijn eveneens al diverse gemeenten die werken met een verhuiskostenvergoeding voor senioren om op die wijze verhuizen voor senioren aantrekkelijker te maken. Een wettelijke regeling valt hierin aan te bevelen.
 - Kleinschalige gezamenlijke seniorenhuisvesting: vanuit de gedachte 'zo lang mogelijk thuis blijven wonen' wonen veel senioren nu alleen in woningen waar bijvoorbeeld gezinnen zouden kunnen wonen. Voor deze doelgroep is een alternatief nodig. De

overheid moet dan ook initiatieven tot kleinschalige gezamenlijke seniorenhuisvesting stimuleren zodat senioren meer keuze hebben.

Locaties

Het ministerie heeft recent gepubliceerd hoeveel locaties er tot 2030 beschikbaar zijn ([‘Woningbouwkaart toont locaties tot 2030’](#)). Hierin komt naar voren dat gemeenten normaliter afdoende plancapaciteit beschikbaar hebben tot 2030. Hierin zit ook nog ruimte voor uitval. De afgelopen jaren was er vanuit de Tweede Kamer veel aandacht voor de omvang van de plancapaciteit en de locaties; zo werd er met grote regelmaat gesproken over enkele specifieke locaties en per motie besloten of deze locaties wel of niet bebouwd moest worden. Naar nu blijkt ligt niet zo zeer de uitdaging om méér plancapaciteit toe te voegen, maar vooral in het omzetten van zachte plancapaciteit naar daadwerkelijke bouw van betaalbare woningen. De Woonbond vraagt u dan ook hier zich op te concentreren: het voldoen aan de randvoorwaarden waaronder de bouw kan plaatsvinden. Deze randvoorwaarden zijn divers en uitdagend: van toereikende investeringscapaciteit bij gemeenten en woningcorporaties, tot voldoende bouwvakkers, tot voldoende ambtenaren, tot milieu en ecologie (duurzame oplossingen voor stikstof en PFAS).

Meer nieuwbouw vergt grootschalige investeringen

Uit de [‘Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten’](#) blijkt dat zeer omvangrijk financiële middelen noodzakelijk zijn om de bouw van betaalbare woningen langdurig te waarborgen. Dit beslaat de volgende elementen:

- Toerekenbare onrendabele toppen
- Niet-toerekenbare onrendabele toppen
- Schaalspronginvesteringen
- 14 grote deelgebieden
-

Gezamenlijk telt de behoefte aan financiële middelen niet op tot miljarden, maar vele tientallen miljarden. Een enorme financiële opgave. Het is dan ook aan u als gekozen volksvertegenwoordigers om deze middelen vrij te maken tijdens de aankomende formatie en hier structurele afspraken over te maken. Zonder deze financiële middelen blijft “bouwen, bouwen, bouwen” een holle leus en zal de wooncrisis niet worden opgelost.

Investeringen in infrastructuur

Schaalspronginvesteringen in infrastructuur zijn niet tot nauwelijks toe te rekenen aan woningbouw, maar zijn wel noodzakelijk om gemeenten goed leefbaar en bereikbaar te houden. Dit is dan ook randvoorwaardelijk aan de nieuwbouwopgave. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) dienen schaalspronginvesteringen te landen die de nieuwbouwopgave faciliteren. In de uitgevoerde verkenning wordt geconcludeerd dat deze investeringen nog onvoldoende in beeld zijn. De Woonbond adviseert u dan ook een verkenning uit te laten voeren naar de benodigde investeringen in infrastructuur en deze door I&W toe te laten voegen aan het MIRT met additionele financiële middelen. De Woonbond geeft hierbij de voorkeur aan investeringen in openbaar vervoer en fietsroutes, daar hiermee in een grotere dichtheid gebouwd kan worden en deze vormen van mobiliteit toekomstbestendig zijn.

Derde tranche Woningbouwimpuls

De Woonbond stelt voor om van de derde tranche eenmalig een opneinderegeling te maken. 25 mei jl. heeft de minister de ['Kamerbrief tussentijdse evaluatie Woningbouwimpuls'](#) naar de Tweede Kamer gestuurd. Voor de derde tranche gaat de ondergrens van het aantal woningen van 500 naar 200 woningen. Dit betekent dat relatief kleinere projecten ook in aanmerking zullen komen. Voor de derde tranche is echter maar 250 miljoen euro beschikbaar. Naar verwachting zullen er door de verlaging van de ondergrens meer aanvragen zijn. Er zullen ook nog afgewezen aanvragen zijn van de eerdere tranches. De verwachting is dan ook dat relatief veel aanvragen niet zullen worden gehonoreerd door het budgetplafond. Door de relatieve impasse rondom de formatie is nog onbekend hoe en op welke wijze de Woningbouwimpuls zal worden gecontinueerd. Voorlopig zijn er nog geen nieuwe tranches gepland na de derde tranche die open wordt gesteld in september. Dit geeft een risico op vertraging en stilstand, waar juist versnelling broodnodig is.

De Woonbond stelt dan ook voor om van de derde tranche eenmalig een opneinderegeling te maken zonder budgetplafond. Alle aanvragen die na toetsing voldoen aan de subsidievoorwaarden zullen dan worden gehonoreerd. Hiermee zal de bouw van betaalbare woningen worden versneld. Dit eveneens in het kader van het maatschappelijk en economisch herstelplan na de coronacrisis.

In een periode waarin terecht vele tientallen miljarden aan noodsteun zijn verleend, is een eenmalige verhoogde bijdrage aan de bouw van betaalbare woningen maatschappelijk goed te verantwoorden gezien de enorme wooncrisis, daarnaast bevorderen aanvullende investeringen maatschappelijk en economisch herstel na de coronacrisis.

Uit de evaluatie van de toegekende subsidies tot dusver blijkt dat het aandeel betaalbaar – binnen de subsidie vrij in te vullen met sociale huur en/of middeldure huur/ koop - binnen de Woningbouwimpuls 65% bedraagt. De Woonbond heeft al eerder bepleit om de ondergrens van 50% te verhogen voor toekomstige tranches. Bij een structurele vormgeving van de Woningbouwimpuls pleit de Woonbond dan ook voor een hogere ondergrens dan 50%. Op die manier vergroot de Woningbouwimpuls het aandeel betaalbaar. Juist waar de nood het hoogste is.

Actiepunten:

- Maak van de derde tranche Woningbouwimpuls eenmalig een opneinderegeling
- Verhoog de minimumeis voor het aandeel betaalbare woningen bij een structurele vormgeving van de Woningbouwimpuls van 50% naar 70%.

Voor vragen en toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur