



ROmagazine

4 januari 2025

Op zoek naar een berg ‘lawinekapitaal’

[Friso de Zeeuw](#)

Wie legt de miljarden op tafel voor de realisering van de grootschalige Novex-woningbouwlocaties waar ook dit kabinet volop op inzet, vraagt Friso de Zeeuw zich af. Het gaat om een slordige 39 miljard euro, becijferde Fakton vorig jaar mei in opdracht van het ministerie.

Het woningbouwprogramma voor de komende decennia kent een bonte mix van projecten en plannen, van “straatjes erbij” met twintig woningen tot joekels van gebiedsontwikkelingen, zoals Rijnenburg bij Utrecht, met 23.000 woningen. Realisatie van de grotere gebiedsontwikkelingen vergt een enorm berg risicodragend kapitaal. “Lawinekapitaal” zoals stadskabouters dat met afschuif plegen te noemen.

Als de financiële haalbaarheid ter sprake komt, gaat het meestal om de onrendabele top van de zogenaamde businesscases. Inclusief de “schaalsprong-infra-investeringen”, bedraagt het tekort naar raming 39 miljard euro (Fakton in mei 2024, i.o.v ministeries van BZK, IenW en EZK) voor de “grootschalige Novex-woningbouwlocaties”; alles bij elkaar voor 600.000 woningen. Het (belasting)geld om dit tekort volledig af te dekken, zal nimmer op tafel komen. Dat betekent aanpassing van de plannen, aanwijzing van andere “goedkopere” locaties en deels schrappen van infrastructuur.

Met (belasting)geld het tekort op onrendabele toppen en voor infrastructuur afdekken (39 miljard euro)? Onwaarschijnlijk

Verwerving van de benodigde grond en gebouwen heeft uiteraard ook een financiële dimensie. Wie gaat de verwerving ter hand nemen, voor zover al niet in een eerder stadium is aangekocht door gemeenten, marktpartijen en – in bescheiden mate – corporaties. Ongeveer een derde van de gemeenten voert actief grondbeleid. De indruk bestaat dat dit afgelopen vier jaar iets toeneemt.

In de politieke arena speelt de vraag of en zo ja, op welke wijze de rijksoverheid een ondersteunende rol moet gaan spelen bij de grondverwerving. Het regeerprogramma spreekt over een grondfaciliteit: een onuitgewerkt idee, evenals de in de Tweede Kamer geopperde *Nationale Grondbank*.

Oplossing: aanpassing van de plannen, aanwijzing van andere “goedkopere” locaties en deels schrappen van infrastructuur

De blik richt zich dan makkelijk op het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Die richting zou ik willen afraden. Afgezien van de vraag over de wenselijkheid van een nieuwe speler bij de grond- en vastgoedverwerving, heeft het RVB de competenties niet in huis om deze complexe taak professioneel ter hand te nemen. Niet doen dus.

Na de initiële investeringen in plannenmakerij en grondverwerving volgen bouwrijp maken, aanleg van infrastructuur (ook energie-infra) en woonrijp maken. In het vakjargon plonzen we dan de *financiële badkuip* in. Bij grotere gebiedsontwikkelingen is die diep en breed. De publieke of private gebiedsexploitanten moeten de badkuip zien te vullen met risicodragend maar in beginsel rendabel kapitaal. De risico's variëren van rentefluctuaties, kostenexplosies, woningmarktbewegingen, rechtszaken tot zwenkingen in het overheidsbeleid. Een looptijd van tien jaar is niet ongebruikelijk.

Emeritus hoogleraar woningmarkt Johan Conijn heeft recentelijk in opdracht van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw becijferd dat structureel 12 miljard euro nodig is om de plannen voor de eerder genoemde 600.000 woningen te realiseren. De financiële poolstok van gemeenten, marktpartijen en corporaties kent beperkingen en gaan de badkuip niet tot de rand toe vullen.

Wie gaan voorzien in het benodigde risicodragend kapitaal? Gewone banken bedanken voor de eer. Ligt hier een rol van Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)? Die heeft wel de centen, maar of zij de wil en de expertise (nog) in huis heeft, dat is de vraag die ik op tafel leg.