

31-07-25

Het woningtekort oplossen? Experts delen hun recept met 26 ingrediënten

Kasper Baggerman

Hoe komen we met 'langjarig succes' uit de wooncrisis? Woningbouwexperts Peter Boelhouwer, Jan Rouwendal, Desirée Uitzetter en Friso de Zeeuw presenteren tientallen oplossingen. Scherpe keuzes zijn nodig, vinden zij. Met aandacht voor bouwlocaties, grondpolitiek, betaalbaarheidseisen en de hypotheekrenteaftrek.

Het Recept voor een Aanpak, noemen de experts hun voorstellenlijst met 26 ingrediënten. Het zijn voorstellen die 'substantieel bijdragen aan het inlopen van het woningtekort en een constructieve rol kunnen spelen in het politieke en maatschappelijk debat', aldus hoogleraren Peter Boelhouwer en Jan Rouwendal, gebiedsontwikkelaar en voormalig Neprom-voorzitter Desirée Uitzetter en emeritus hoogleraar en Stoer-trekker Friso de Zeeuw.

Dat is hard nodig, want het inlopen op het woningtekort gaat niet voorspoedig: 100.000 nieuwe woningen per jaar is vooralsnog niet meer dan een droom en het tekort blijft oplopen. De benodigde beleidsaandacht is er wel, maar dat leidt niet altijd tot de juiste keuzes. Sterker, Den Haag stapt nog veel in valkuilen. 'Zig-zag-politiek' domineert en beleidsmakers maken te veel 'ongeloofwaardige politieke beloften' waarbij financiële randvoorwaarden worden genegeerd, vinden de experts.

Woningbouwplannen die politieke partijen als de VVD, D66 en GroenLinks-PvdA recent deelden, bieden volgens de experts geen soelaas. 'Zonder in detail in te gaan op de inhoud van deze voorstellen, vrezen we dat veel van deze voorstellen de problematiek niet oplossen, in sommige gevallen zelfs verergeren en ook nog eens zeer hoge uitgaven van de Rijksoverheid vragen', schrijven Boelhouwer, Rouwendal, Uitzetter en De Zeeuw.

Wat is er dan wel nodig? De vier hebben vooral behoefte aan realisme en uniformiteit. Daarbij is eerlijkheid geboden. Over de complexiteit van de woningmarkt, en over op ons af komende opgaven met bijbehorend prijskaartje.

'Verduurzaming, circulair bouwen en klimaatadaptatie: het is allemaal belangrijk, maar er hangt wel een prijskaartje aan. Die kosten moeten hoe dan ook betaald worden', schrijven de experts bijvoorbeeld. 'Geen verkiezingsprogramma kan daar wat aan veranderen. Hiervoor onrealistische voorstellen doen, leidt bovendien tot een afnemend vertrouwen in de politiek.'

Dan hier het hele recept:

1. Zet de aanpak met de woondeals en Woontop-afspraken voort en concretiseer ze nader.
2. Versterk de coördinerende functie van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
3. Wijs in de Nota Ruimte (nieuwe) grote binnenstedelijke- en uitleglocaties aan met een integraal programma.
4. Ontwikkel de grootschalige gebieden voortvarend, vernieuwend, integraal en met een strakke Vinex-achtige procesaanpak.
5. Verschuif de huidige verhouding tussen binnenstedelijke en uitleglocaties van 70-30 procent naar een bandbreedte tussen 50-50 en 30-70 (verhouding binnenstedelijk-uitleglocaties).
6. Stel de woningbouwprogrammering op regionale schaal vast op basis van de gerealiseerde doorstroming. Neem niet alleen de eerste schakel, maar alle schakels in de verhuisketen mee.
7. Vereenvoudig de rijksregels voor woningprogrammering: 30 procent sociale huurwoningen en minimaal een derde deel vrijesector. De verdere invulling is aan gemeentes en regio's.
8. Voer het Stoer-advies integraal in.
9. Vereenvoudig de planologische procedure voor optoppen, uitplinten, woningsplitsing en kleine transformaties.
10. Voorkom speculatie bij grondverwerving door actiever gemeentelijk grondbeleid, met onder meer inzet van het voorkeursrecht.
11. Zet de nieuwe 'grondfaciliteit' van 390 miljoen euro in voor gemeentelijke risicodragende grondexploitaties en PPS-en met participatie van het Rijk via de BNG.
12. Bouw de hypotheekrenteaftrek af in een periode van vijftien jaar. Begin bij woningen met de hoogste WOZ-waarde. Verdeel de besparingen die dit oplevert gelijkmatig over woningbouw en inkomenscompensatie.
13. Blijf voor woningbouw structureel jaarlijks 1 tot 1,5 miljard euro beschikbaar stellen, voornamelijk om onrendabele toppen van plannen gedeeltelijk af te dekken.
14. Stel voor de – aan woningbouwplannen gerelateerde – infrastructuur en openbaar vervoer structureel jaarlijks een bedrag van 1,5 miljard euro beschikbaar. Nu is hier 0,5 miljard voor gereserveerd.
15. Voor substantiële reductie van de stikstofdepositie zijn extra budget en nadere maatregelen onontkoombaar, waarmee ook andere sectoren van het slot moeten worden gehaald.
16. Bundel en vereenvoudig de Rijksbudgetten voor de woningbouw, om proceskosten aanzienlijk te reduceren.
17. Maak huurwoningen blijvend interessant voor beleggers, door voorschriften voor de huurprijsontwikkeling in de private sector conform het Duitse model van vergelijkingshuren in te voeren. Introductie van dit systeem maakt de Wet betaalbare huur op termijn overbodig. En breng de overdrachtsbelasting van woningen voor beleggers terug naar 6 procent, waardoor investeringen meer rendabel worden.
18. Breid het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen de komende tien jaar geleidelijk uit. Nu is met de inzet van 100 miljoen euro een voorzichtige eerste stap gemaakt. Via aanpassing van de randvoorwaarden, de inzet van private investeerders, institutionele partijen en het Rijk, kan dit fonds geleidelijk groeien naar 1 miljard euro en daarmee bijdragen aan realisatie van meer betaalbare koopwoningen.
19. Ondersteun actief uitbreiding van de regionale Bouwstroom-aanpak, complexen met voor ouderen geschikte woningen met gemeenschappelijke ruimtes, en wooncoöperaties.

20. Bevorder de industrialisering van de bouwproductie met strikte uniformering van bouwtechnische voorschriften, landelijk werkende typegoedkeuringen, vraagbundeling en heldere stedenbouwkundige richtlijnen.
21. Maak het mogelijk om de bestaande voorraad beter te benutten. Door het splitstingsbeleid van woningen vast onderdeel te maken van de prestatieafspraken tussen gemeentes en corporaties, kamerhuurcontracten wettelijk als een administratief zelfstandige bewoning te beschouwen, woningdelen en woningsplitsen in principe vergunningsvrij te maken, en hospita-verhuur te stimuleren.
22. Schaf de vennootschapsbelasting en ATAD-heffing voor corporaties af.
23. Breid de middenhuursector structureel uit door WSW-borging voor woningcorporaties uit te breiden voor dit segment.
24. Koppel de inkomensgrenzen in de sociale huursector aan de huishoudensgrootte.
25. Koppel de jaarlijkse huurverhoging in de corporatie sector – conform de nationale prestatieafspraken – structureel aan de inflatie.
26. Slecht de belemmeringen in de wet- en regelgeving voor woningcorporaties, om meer bestaande woningen aan te bieden als sociale koopwoning via verkoop onder voorwaarden.