



Aan: Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken
Van: Vereniging Eigen Huis
Datum: 29 november 2017
Onderwerp: Gespreksnotitie bouwopgave

Van goede voornemens naar concrete afspraken

De opgave waar we voor staan is groot en onomstreden. In delen van het land wordt gesproken over een woningtekort, het gevolg van een achterblijvend aanbod bij een grote vraag. Dit terwijl de opgave in andere regio's juist voortkomt uit het feit dat er sprake is van krimp. Een aanbodtekort aan koopwoningen leidt, zeker in combinatie met de lage hypotheekrente, tot hoge huizenprijzen. Het tekort aan woningen zorgt er verder voor dat met name starters buiten de boot vallen. Zij worden gedwongen om te kiezen tussen twee kwaden: óf heel veel betalen voor een woning, óf geen (koop)woning.

Bouwen is de enige passende oplossing voor het woningtekort. Voldoende woningen op de juiste plek is de eerste voorwaarde voor het beter functioneren van de woningmarkt. Dit pakt het probleem bij de bron aan en is vele malen effectiever dan symptoombestrijding in de vorm van losse maatregelen. In deze gespreksnotitie doet Vereniging Eigen Huis de oproep om van goede voornemens concrete afspraken te maken.

Regie van het Rijk: bindende prestatieafspraken

Vereniging Eigen Huis was en is van mening dat de Rijksoverheid haar systeemverantwoordelijkheid moet nemen in de bouwopgave. De vereniging is dan ook blij om te zien dat het Rijk zegt regie te gaan voeren op de woningbouw. De vraag hoe deze regierol in te vullen ligt nu voor.

Het is wat Vereniging Eigen Huis betreft nodig bindende prestatieafspraken te maken om het aantal nieuw te bouwen woningen en het tempo waarin gebouwd wordt op te schroeven. Het Rijk moet daarbij de kwantitatieve kaders stellen. De kwalitatieve uitwerking van die kaders gebeurt dan op decentraal niveau. Kort gezegd: hoeveel gebouwd moet worden en in welke gebieden dat moet gebeuren, bepaalt het Rijk. Welke woningen op welke locatie gebouwd worden, bepalen provincies en gemeenten. Zij hebben een goed beeld van de woningbehoefte op lokaal niveau. Dit geldt niet alleen voor woningmarktgebieden die oververhit zijn, maar ook voor gebieden waar juist sprake is van krimp en waar de problematiek van heel andere aard is. Daarbij is het ook aan de medeoverheden om te bepalen hoe woningen het beste ruimtelijk ingepast kunnen worden, om zo voldoende rekening te kunnen houden met het groen in de omgeving.

Het opstellen en nakomen van prestatieafspraken op deze manier heeft een aantal voordelen. Zo zorgt nationale aansturing voor extra urgentie op regionaal niveau. Dit verhoogt het tempo waarin de opgave wordt gerealiseerd en vergroot de noodzaak om regionale barrières te slechten. Dit betekent impliciet ook dat het Rijk voor provincies en gemeenten belemmerend beleid moet herzien of aanpassen. Een voorbeeld hiervan is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast laten de prestatieafspraken

Memo

Datum: 29 november 2017
Onderwerp: Gespreksnotitie bouwopgave

vereniging
eigen huis



voldoende kracht bij provincies en gemeenten om hun inwoners te bedienen, terwijl op nationaal niveau geborgd wordt dat het woningtekort slinkt.

Het verleden leert dat aanjagen van de bouwproductie niet voldoende is om daadwerkelijk de aantallen te halen die nodig zijn¹. Strakkere kaders en strikter toezicht zijn wat de vereniging betreft kenmerken van niet-vrijblijvende prestatieafspraken. Het Rijk is daarmee verantwoordelijk voor en aanspreekbaar op de nationale bouwproductie.

Eenduidig begrippenkader nodig

Diverse onderzoeken geven inzicht in de grootte en veelzijdigheid van het woningtekort. Van een algemeen gedeeld beeld is echter nog geen sprake. Het werkt vertragend wanneer ieder vanuit zijn eigen oplossing passende feiten verzamelt en elkaar bestrijdt op die feiten. Een eenduidig beeld van de problematiek is noodzakelijk om te komen tot een goede kwantitatieve doelstelling vanuit het Rijk.

Een 'Feitenkaart', die wordt opgesteld onder toezicht van een wetenschappelijke instelling, kan het noodzakelijke inzicht geven. De Feitenkaart moet ten minste ingaan op de volgende drie onderdelen:

1. Het huidige kwantitatieve tekort en het benodigd aantal woningen in jaar x;
2. Het huidige ruimtebeslag en de verandering daarin als gevolg van de nieuwbouw;
3. Het huidige tekort in de bouw ten aanzien van menskracht en bouwmaterialen.

Overeenstemming over de opgave leidt tot gedragen urgentie en daarmee tot snelheid in de bouwproductie. Vanzelfsprekend mag het opstellen van de Feitenkaart niet leiden tot vertraging van huidige bouwprojecten of besluitvorming daarover.

¹ Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (2013), *Kosten Koper*.