Gemeente Amsterdam | Gemeente Utrecht | Den Haag | Gemeente Rotterdam | EINDHOVEN

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Minister H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

| | |
|---|---|
| Datum | Donderdag 23 maart 2023 |
| Ons kenmerk | |
| Behandeld door | |
| Kopie aan | Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninksrijksrelaties |
| Onderwerp | Voorstel kortetermijnmaatregelen Rijk voortgang woningbouw |

Geachte minister De Jonge,

We staan in Nederland gezamenlijk voor een enorme woningbouwopgave om het woningtekort aan te pakken en daarnaast de huidige woningvoorraad te verduurzamen. Op deze manier proberen we betaalbare woningen en een gezonde leefomgeving voor iedere Nederlander te creëren. Gezien de huidige marktomstandigheden met hoge bouwkosten, stijgende rente en schaarste aan personeel en materiaal is deze opgave een nog grotere uitdaging dan het al was.

**Samenwerking en ambities van het Rijk**

Vanuit de G4 + Eindhoven zijn wij zeer te spreken over de aandacht en inzet van het Rijk. De nationale Woon- en Bouw Agenda en de Woondeals helpen richting geven aan de gezamenlijke opgave. Daarnaast is de financiële bijdrage vanuit het Rijk, door onder andere de Woningbouwimpulsen en de Mobiliteitsinvesteringen cruciaal om projecten op de (middel)lange termijn door te laten gaan en goed bereikbare en leefbare steden en buurten te bouwen. Dat de vijf grote steden van Nederland op ambtelijk en bestuurlijk niveau gevraagd wordt om expertise te leveren en mee te denken wordt dan ook zeer gewaardeerd. Ook de inzet op het toevoegen van meer sociale- en middeldure huurwoningen is positief. Daarbij helpt het dat de middeldure huur via het woningwaarderingsstelsel landelijk wordt gereguleerd waarmee de betaalbaarheid van woningen ten goede komt. Zeker als ook corporaties meer mogelijkheden krijgen om middeldure huur te ontwikkelen. Wel zorgt de wijziging van het woningwaarderingsstelsel momenteel voor veel onzekerheid bij de markt, daarom is het van belang hier snel duidelijkheid over te krijgen. De grote steden zullen dan ook de komende weken reageren op de internetconsultatie Wet betaalbare huur. Daarnaast kijken we met interesse naar het "Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw" om zo op termijn de doorlooptijden voor de woningbouw te verkorten.

**Samenwerking met marktpartijen**

Als de vijf grote steden van Nederland zetten wij ons in om een gewichtige bijdrage te leveren aan de landelijke woningbouwopgave. Uiteraard is het van belang dat er voldoende woningen worden gerealiseerd door het gehele land. Echter worden de meeste woningen gebouwd in de steden, zowel in nieuwbouw als in transformatie. Onze gezamenlijke ambitie is dan ook om de hoge woningbouwproductie van de afgelopen jaren langdurig vast te houden, ondanks de nodige uitdagingen. Daarbij is het van belang dat we complete en inclusieve steden bouwen voor de

toekomst. Dus niet alleen het stapelen van woningen maar ook letten op betaalbaarheid, voldoende voorzieningen en bereikbaarheid. De realisatie van dit alles doen we als gemeenten in nauwe samenwerking met onze partners van de koepelorganisaties zoals de NEPROM, het IVBN, Bouwend Nederland en Aedes en op individueel niveau met bouwers, ontwikkelaars, investeerders en corporaties die actief zijn in onze gemeenten. Dit is noodzakelijk omdat wij als gemeenten zelf geen woningen bouwen.

Zoals aangegeven onderhouden wij intensief contact met de marktpartijen. Hoewel we soms van inzicht verschillen over de exacte vormgeving en uitvoering van bepaalde rijksregelingen, is de algemene tendens positief over de maatregelen vanuit het Rijk. Met name op de lange termijn zullen de eerdergenoemde maatregelen bijdragen aan het op peil houden of verhogen van de woningbouwproductie. De crux zit hem dan nu ook op de korte termijn.

**Huidige situatie en maatregelen door de vijf grote steden.**
Momenteel zien we in toenemende mate dat er bij uitontwikkelde projecten met een bouwvergunning terughoudendheid is om te starten met de bouw. Ook is er terughoudendheid voor het afsluiten van nieuwe contracten en het aanvragen van omgevings- en bouwvergunningen. Per project is hiervoor de directe oorzaak divers, zoals het ontbreken van een aannemer of het niet instappen van een (institutionele) belegger/investeerder. De onderliggende oorzaak is de huidige onrust en onzekerheid die de marktomstandigheden en beleidswijzigingen met zich meebrengen. De vastgoedmarkt is namelijk voor een deel ook gedreven door emotie. Om de woningbouwproductie op de korte termijn op peil te houden helpt het om maatregelen te nemen die zorgen voor zekerheid en vertrouwen voor marktpartijen. Zonder extra maatregelen is het goed mogelijk dat het slagingspercentage van de jaarlijkse planvoorraad terugvalt van de gebruikelijke 55% a 60% naar 40%. Dit zou voor de woningbouwproductie in de vijf grote steden betekenen dat de bouw van circa 40.000 woningen in de periode 2023-2025 zal vertragen.

Elke stad doet zijn uiterste best om de woningbouwproductie op peil te houden en nemen dan ook maatregelen die binnen onze beperkte mogelijkheden liggen.
De gemeente Amsterdam levert maatwerk om te zorgen dat projecten doorgang vinden. Afhankelijk van de fase en de situatie waarin het project zich bevindt, wordt er gekeken naar wijzigingen en aanpassingen binnen de geldende kaders. Daarnaast zijn de bouwleges verlaagd, de bovenwettelijke duurzaamheidseisen vervallen en is de Transformatie-impuls verlengd, een tijdelijke regeling die voorziet in een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot te realiseren betaalbare woningen in particulieren transformatie-projecten. Tevens is de indexering op de grondwaarde voor marktpartijen tijdelijk gematigd naar maximaal 5% per kalenderjaar i.p.v. de hogere CPI.

De gemeente Eindhoven heeft, in nauw overleg met de marktpartijen van de Versnellingstafel, een breed maatregelenpakket opgesteld, gericht op zekerheid en perspectief. Bij vertragende projecten wordt maatwerk geleverd waarbij de mogelijkheid bestaat dat op projectniveau wordt afgeweken van bovenwettelijke eisen, zolang deze op stadsniveau gegarandeerd blijven.

De gemeente Utrecht kiest in afstemming met marktpartijen ervoor om waar nodig project specifieke maatregelen te nemen. Daarbij wordt per project kritisch gekeken naar programmering,

kwaliteit en fasering: het gaat om een gerichte steun in de rug zodat een spoedige start bouw van projecten onder bepaalde voorwaarden gerealiseerd kan worden. Tevens verbindt Utrecht partijen aan elkaar, zodat creatieve en vernieuwende oplossingen in zicht komen. De marktpartijen hebben aangegeven ook zelf kritisch om te gaan met rendement en risico en om de boeken te openen. Een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad blijft daarbij een gezamenlijke lange termijndoel.

De gemeente Rotterdam werkt samen met bouwende partners in de stad aan een doorbouwakkoord, hierin maken partijen afspraken over flexibiliteit, spelregels voor herprogrammering naar meer betaalbaar , afspraken over doorbouwen en optimalisatie van procedures.

De gemeente Den Haag kiest voor een focus aanpak waar een beperkt aantal grote woningbouwprojecten speciale, gecoördineerde aandacht krijgen binnen de gemeente en wordt gezocht naar maatwerk oplossingen. Deze aanpak is mede voortgekomen uit de samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars, beleggers en corporaties in platform de "Haagse Tafel Wonen". Per project zoeken partijen specifieke oplossingen. Daarnaast brengt de gemeente actief corporaties in positie waar een belegger afhaakt of vertraagt bij b.v. projecten in de middenhuur.

**Gerichte stimulering vanuit het Rijk voor doorgang woningbouwproductie**
Een deel van de grotere marktpartijen actief in Nederland hebben u benaderd met een aantal voorstellen die kunnen bijdragen om de woningbouwproductie op peil te houden. Als de vijf grote steden ondersteunen wij de algemene strekking van de brief dat extra maatregelen nodig zijn die de productie gaande houden en zorgen voor zekerheid en vertrouwen in de markt. Naast de al genomen rijksmaatregelen op de lange termijn waar rijk en gemeenten in het kader van de regionale woondeals de komende tijd verder over in gesprek gaan, zien wij twee tijdelijke potentiële maatregelen voor het Rijk om ook op de korte termijn de woningbouwproductie op peil te houden. Deze maatregelen zijn:

1. Invoering van een Bouwstartpremie
2. Het invoeren van een Bouwgarantie waarbij het Rijk garantstaat voor een percentage van het nog niet verkochte vastgoed voor aanvang van de bouw.

De genoemde maatregelen staan op volgorde qua wenselijkheid en in mate hoe snel het toegepast of ingevoerd zou kunnen worden. Bij een verdere verslechtering naar een bouwcrisis kan er gekeken worden naar fiscale maatregelen, zoals het tijdelijk verlagen van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Daarnaast zien de grote steden ook het belang dat corporaties in positie komen om een grotere rol te spelen in de gebiedsontwikkeling. Hieronder wordt kort ingegaan op beide maatregelen waarbij exacte uitwerking en invulling in goede samenspraak moet met het Rijk, gemeenten en de marktpartijen. Ook is er een korte toelichting op de grotere rol van corporaties en eventuele fiscale maatregelen om de bouw te stimuleren.

*Maatregel 1: Invoering van een Bouwstartpremie*
In de kern voorziet deze subsidie in een financiële bijdrage vanuit het Rijk voor de startbouw van een woning. Deze financiële prikkel kan voor net voor dat kleine zetje zorgen om toch te starten met de bouw van een woningbouwproject. Met name voor projecten met woningen in de betaalbare segmenten die binnenstedelijk worden ontwikkeld zal een dergelijke regeling effectief zijn om de

woningen op korte termijn toch te bouwen. Dit soort projecten staan door alle marktontwikkelingen het meest onder druk. De hoogte van het bedrag per woning en welke eventuele randvoorwaarden hieraan gekoppeld worden dienen verder uitgewerkt te worden. Daarbij de kanttekening dat zo'n regeling dusdanig ingestoken dient te worden dat het ook effect heeft in de grote steden en dat het van tijdelijke aard is om ongewenste prijsstijging te voorkomen.

*Maatregel 2: Het invoeren van een Bouwgarantie waarbij het Rijk garantstaat voor een percentage van het nog niet verkochte vastgoed voor aanvang van de bouw.*
Voordat gestart wordt met de bouw van een woningbouwproject is het gebruikelijk dat 70% a 80% van de koopwoningen al verkocht moeten zijn of een aanzienlijk deel van een complex al verhuurd. De reden hiervoor is dat ontwikkelaars geen onaanvaardbare risico's willen lopen en garantieverstrekkers dit eisen om bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor de Nationale Hypotheekgarantie. Met de stijgende hypotheekrente duurt het langer voordat particulieren de financiering rond hebben en durven in te stappen bij een nieuwbouwproject. Deze terughoudendheid zien we ook bij institutionele beleggers. Als het Rijk voor bijvoorbeeld 20% garantstaat voor de te realiseren woningen kan de bouw al starten bij een voorverkoop van 50%. De ervaring leert dat de woningen uiteindelijk toch wel verkocht of verhuurd worden, zeker gezien de hoge woningnood. Een groot deel van de woningbouw in de grote steden die nu vertragen betreffen projecten met veel middenhuur en (in iets mindere mate) projecten met een gemengd huur-koop programma of 100% koop. Dit vraagt maatwerk bij een eventuele invoering van een bouwgarantie. Naast een stimulans voor de woningbouw in de steden is de verwachting is dat zo'n soort maatregel ook projecten helpt te starten buiten de grote steden.

*Corporaties meer in positie brengen in bestaande- en nieuwe projecten*
De grote steden zien mogelijkheden voor corporaties om in bestaande en nieuwe projecten een grotere rol te pakken, ook in de middeldure huur. Dit vraagt regelruimte, slagkracht en landelijke financiële ondersteuning voor corporaties in grootstedelijke regio's via projectsteun, zeker omdat corporaties in de grote steden naast een grote woningbouwopgave ook voor een flinke verduurzamingsopgave staan. Een bijkomend voordeel van een grotere rol voor corporaties is dat er meer betaalbaar gebouwd wordt in de stedelijke regio's met de zekerheid dat het voor langere tijd in het betaalbare segment blijft.

*Fiscale maatregelen ,zoals het verlagen van de overdrachtsbelasting, noodzakelijk bij verdere verslechtering naar een bouwcrisis*.
De verhoging van de overdrachtsbelasting maakt het minder aantrekkelijk voor particulieren investeerders om vastgoed aan te kopen voor de verhuur. Dit zien we als een positieve ingreep. Echter verhoogt dit ook de investeringskosten voor institutionele beleggers die vastgoed aankopen omdat de overdrachtsbelasting bij doorverkoop al wordt in geprijsd. Investeringen door dit soort partijen zijn van groot belang om woningen te realiseren in Nederland. Door de huidige marktomstandigheden met hogere rente en dalende waarde van de vastgoedportefeuille zijn beleggers momenteel terughoudend om in te stappen in vastgoedprojecten. Daarbij speelt ook dat er minder ruimte komt voor vastgoedinvesteringen binnen de investeringsruimte van de pensioenfondsen (denominator effect). Een tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting kan bijdragen dat institutionele beleggers toch instappen in een project waardoor er gestart kan worden met de bouw.

Als de vijf grote steden van Nederland denken wij dat deze tijdelijke maatregelen voor de nodige impuls zorgt waardoor ook op de korte termijn voldoende vertrouwen ontstaat om toch te starten met woningbouwprojecten en zo de landelijke woningbouwproductie op peil blijft. Uiteraard dienen de tijdelijke maatregelen verder uitgedacht en uitgewerkt te worden en is de timing ook van belang. Waarbij een startbouwpremie, een bouwgarantie en (waar mogelijk) een grotere inzet van corporaties op de korte termijn bijdragen om de woningbouwproductie op peil te houden. Fiscale ingrepen nodig zijn als de marktsituatie verder verslechtert en we ook terecht komen in een bouwcrisis. Uiteraard blijven wij graag in gesprek met het Rijk, de marktpartijen en de corporaties zodat we gezamenlijk de nodige woningen blijven bouwen in Nederland.

Naast de maatregelen op de korte termijn willen we als grote steden graag met het Rijk een samenwerkingsagenda opstellen waarmee we de gebiedsontwikkeling in de toekomst robuuster kunnen maken en de productie meerjarig op peil blijft.

Hoogachtend,

Gemeente Amsterdam

**Reinier van Dantzig**
Wethouder Woningbouw en
Stedelijke Ontwikkeling,
Amsterdam

Gemeente Utrecht

**Eelco Eerenberg,**
Wethouder Ruimtelijke Ordening,
Utrecht

Den Haag

**Martijn Balster**
Wethouder Volkshuisvesting,
welzijn en zuidwest,
Den Haag

Gemeente Rotterdam

**Chantal Zeegers**
Wethouder Klimaat,
Bouwen en Wonen,
Rotterdam

EINDHOVEN

**Mieke Verhees**
Wethouder Wonen, Wijken en Ruimte,
Eindhoven