

TWEE MILJARD LOST NIET ALLES OP

Op Prinsjesdag presenteerde het kabinet een pakket maatregelen voor de woningmarkt. Met een financiële injectie van 2 miljard euro wil het de woningbouw stimuleren. Kunnen we zo de wooncrisis bezweren?



Johan Conijn

Eén ding valt bij alle deskundigen te beluisteren: het is goed nieuws dat het kabinet nu eindelijk doordrongen lijkt van de ernst van de problemen op de woningmarkt. “Wij vertellen de politiek al geruime tijd dat het vastloopt. Er is sprake van serieuze woningnood: mensen komen niet of nauwelijks aan een betaalbare woning en voor een huurwoning moeten zij jaren in de rij staan. Die boodschap is nu eindelijk overgekomen”, zegt Jan Fokkema, directeur van de vereniging voor projectontwikkelaars NEPROM.

“In mei zei het kabinet nog in de ‘Staat van de Volkshuisvesting’, met een misplaatst, hardnekkig optimisme: het komt wel goed met de woningbouwproductie. Dat is nu veranderd; men kijkt niet meer weg”, zegt ook Johan Conijn, emeritus-hoogleraar Woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en tegenwoordig directeur bij adviesbureau Finance Ideas. En Erwin van der Krabben, hoogleraar planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen: “De Prinsjesdagplannen zijn een erkenning van de problematiek, een sense of urgency.” Het kabinet wil dat er jaarlijks 75.000 woningen bijkomen. Dit aantal is nog nooit gehaald, onder meer door de hoge bouwkosten, haperende vergunningverlening, discussies over de bouwlocaties en personeelstekorten in de bouwsector en bij gemeenten. Volgens het CBS is het aantal vergun-

ningen voor nieuwbouwwoningen het tweede kwartaal met 14 procent gedaald naar 12.800: het laagste aantal in drie jaar tijd. In het eerste kwartaal nam het aantal vergunningen ook al af. Voor dit jaar ligt de prognose op 60.000 extra woningen. Maar dat is nog buiten de stikstofcrisis (zie kader op pagina 24) gerekend.

BESTEMMING FONDS ONDUIDELIJK

Daarom komt er nu een fonds van 1 miljard euro om de woningproductie aan te jagen. Dat klinkt mooi, maar Conijn heeft zo zijn twijfels. "Het is onduidelijk waar dit geld precies voor bedoeld is. Niet alleen voor woningbouw, maar ook voor infrastructuur en misschien ook wel voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Stel dat de honderden miljoenen die daarvoor nodig zijn, ook uit dit potje komen. Dan valt het bedrag straks veel lager uit."

Een woordvoerder van het ministerie stelde dat het geld naar bouwprojecten gaat die 'anders niet rendabel zijn'. Fokkema: "Dan moet je vooral denken aan binnenstedelijke projecten, die vaak duurder en ingewikkelder zijn vanwege bodemsanering, aanpassing van de infrastructuur en het uitkopen van bedrijven." Van der Krabben, sceptisch: "Als ik projectontwikkelaar of aannemer was en ik wist dat er overheidsgeld beschikbaar is, zou ik ook zorgen voor een onrendabele top. Terwijl je die ook op andere manieren kunt dichtten, bijvoorbeeld door de bebouwingsdichtheid te verhogen of meer middenhuur te bouwen dan sociale huur."

REGIE RIJK

Volgens Van der Krabben zit de oplossing van de woningnood niet alleen in extra geld. "Natuurlijk kun je echt iets bewerkstelligen met een miljard, maar er is meer nodig. Het dogma van de laatste jaren is 'decentraal wat decentraal kan', maar in de



Erwin van der Krabben

woningmarkt blijkt dit niet goed te werken. Het Rijk moet dus niet alleen sturen met geld, maar ook bouwlocaties aanwijzen en voorschriften geven over het type woningen dat moet worden gebouwd en in welke dichtheden. Meer regie kan de verlamme discussie over bouwen beslechten. Dit geeft helderheid, verkleint de risico's en vergroot de investeringsbereidheid van marktpartijen."

'Meer regie kan de verlamme discussie over bouwen beslechten'

Van der Krabben staat niet alleen in zijn betoog: het Centraal Planbureau concludeerde eerder dit jaar dat planning door lokale overheden de bouw vertraagt. Ook de NVM en brancheorganisatie Bouwend Nederland vinden dat het Rijk de lijnen moet uitzetten. Een van hun argumenten is dat het soms nodig is dat het ministerie ingrijpt als provincies en gemeenten er samen niet uitkomen – wat in de praktijk nog weleens voorkomt. Fokkema (NEPROM) benadrukt vooral dat de besteding van het geld een 'integrale benadering' vraagt. "Het gaat niet alleen om stenen, we moeten ook verduurzamen: de energietransitie een plek geven en nieuwe woonwijken goed aansluiten op infrastructuur en openbaar vervoer en voorzien van voldoende groen en water."

>>>

Jan Fokkema



Hij is ook voorstander van centrale regie. "Dit betekent niet dat het Rijk alles moet bepalen. Het is het beste als plannen van onderaf komen, van provincies, gemeenten, projectontwikkelaars, aannemers en maatschappelijke partijen, zoals vervoerders, netwerkbeheerders en energiebedrijven. Het liefst in langjarige, stabiele coalities. Dit stimuleert de betrokken marktpartijen tot investeren en innoveren, waardoor de bouwkosten structureel lager worden en woningen betaalbaarder. Uiteindelijk volgt dan een 'beauty contest' tussen alle regionale plannen, waarbij het Rijk contracten afsluit voor de projecten die het meeste bijdragen aan de woningvraag en de andere opgaven. Met het geld uit het fonds kan het Rijk de tekorten bijpassen. Let wel: het gaat hier om de ontwikkeling en uitvoering van plannen naast de plannen die er nu al zijn. En het is ook niet de bedoeling dat men jarenlang nieuwe plannen gaat smeden, want haast is geboden."

VERHUURDERSSHEFFING

Ook de woningcorporaties krijgen extra geld: het kabinet geeft in een periode van tien jaar een fiscale korting op de verhuurdersheffing, die neerkomt op een bedrag van 1 miljard euro. De opbrengsten daarvan kunnen de corporaties inzetten voor nieuwbouw. Een sigaar uit eigen doos, aldus Conijn. "Het is geen geld erbij, maar geld dat ze niet hoeven te betalen. Bovendien zijn ook hier de voorwaarden nog onduidelijk. Moeten de corporaties dit bedrag gebruiken voor extra sociale huurwoningen of mogen ze het ook in plannen steken die al op de plank liggen? In 2017 heeft het kabinet

'Meer regie kan de verlamdende discussie over bouwen beslechten'

ook geld beschikbaar gesteld om de bouw van nieuwe woningen aan te jagen, maar toen werd niet gecontroleerd of het oude of nieuwe plannen betrof. Ik vrees dat het nu net zo zal gaan, dus in het slechtste scenario leidt dit plan niet tot méér woningen in de sociale huursector. Plus: de woningen moeten binnen vijf jaar worden gebouwd. Een garantie op snelheid is er dus niet."

OVERDRACHTSBELASTING

Een ander stimuleringsvoorstel is om de overdrachtsbelasting voor starters te verlagen of zelfs op nul te zetten. Conijn: "Beter zou nog zijn dat de overdrachtsbelasting ook voor doorstromers wordt afgeschaft. Het effect voor starters zal overigens beperkt zijn. In de praktijk vormt namelijk de loan-

to-income op basis van de Nibud-normen voor starters de grootste belemmering om te kopen. Maar alle kleine beetjes helpen." Voor beleggers moet de overdrachtsbelasting juist omhoog. "Een verstandige zet om 'buy-to-let' te ontmoedigen. Met name in de grote steden worden koopwoningen, veelal geschikt voor koopstarters, omgezet in relatief dure huurwoningen. Dit laat minder woningen over voor koopstarters en drijft de prijzen op."

Verder is het kabinet van plan om per 2021 de overdrachtsbelasting voor niet-woningen te verhogen met 1 procentpunt. Het tarief gaat daardoor van 6 naar 7 procent. Een slecht idee, stelt Fokkema. "Dit betreft ook bouwgrond en kantoren en winkels die kunnen worden getransformeerd tot woningen. Kortom: zeer ongunstig voor de woningbouw." ■

STIKSTOF DE GROTE HOBDEL

Grootscheepse stimuleringsplannen of niet: de stikstofproblematiek is de eerste, grote hobbel die uit de weg moet worden geruimd om de woningbouwproductie op gang te brengen. ABN Amro becijferde onlangs dat de komende vijf jaar de bouw van zo'n 5 miljard euro aan woningen onzeker is geworden als gevolg van de uitspraak die de Raad van State eind mei deed. 'Hierdoor wordt het nóg moeilijker om de streefaantallen te bereiken', aldus een econoom van de bank.

"Het is onbegrijpelijk dat de woningbouw, die vergeleken met andere bronnen nauwelijks bijdraagt aan de stikstofuitstoot, zo hard wordt getroffen. Als het kabinet nu niet ingrijpt, blijft de woningproductie steken op 40.000 woningen – in plaats van de benodigde 75.000. Daarmee loopt het woningtekort in 2020 op tot 350.000", bevestigt NEPROM-directeur Jan Fokkema.

Collega-brancheorganisatie Bouwend Nederland pleit voor noodwetgeving, waarin de uitstootdrempel tijdelijk iets hoger wordt gesteld. 'Daarna moet aan een permanente oplossing worden gewerkt, maar dan kunnen in de tussentijd in ieder geval weer vergunningen worden afgegeven', zei voorzitter Maxime Verhagen onlangs in De Telegraaf. Volgens emeritus-hoogleraar Conijn is vertraging hoe dan ook onvermijdelijk. "Het stikstofdossier werpt een donkere schaduw over de woningbouwproductie. De essentie van de uitspraak van de Raad van State is dat goede bedoelingen niet voldoende zijn. Er zal dus nieuwe wetgeving moeten komen. Ook voor woningbouw, ondanks dat de invloed daarvan op de stikstofuitstoot verwaarloosbaar is. Maar voordat die nieuwe wetgeving er is – zelfs een noodwet – zijn we wel even verder..."