

MINISTER KAJSJA OLLONGREN

‘TIJD OM HARDE AFSPRAKEN TE MAKEN’

Met de Nationale Woonagenda wil Kajsa Ollongren de Nederlandse woningmarkt vlot trekken. Aan plannen geen gebrek, maar zij benadrukt dat het tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen niet van ‘vandaag op morgen’ is opgelost. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor D66 over streng zijn, weilanden, een noodknop en cv-ketels.

Nee, in 2018 tikken we de 75.000 extra nieuwbouwwoningen niet aan, dus de belangrijkste doelstelling van het ‘reddingsplan voor de huizenmarkt’ dat minister Kajsa Ollongren in mei opstelde met verschillende woningmarktpartijen, wordt dit jaar niet gehaald. De minister maakt zich echter nog geen zorgen. “Ons land kent een forse bouwopgave, daar is iedereen het over eens. In veel stedelijke gebieden is de woningvraag veel groter dan het aanbod. Het bouwen van nieuwe woningen kan die druk op termijn voor een groot deel oplossen. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw ligt de prognose voor dit jaar op of tegen de 70.000 woningen. Dat is al meer dan de 62.000 van 2017, en dat was weer aanzienlijk meer dan de 54.000 van 2016. De trend is dus omhoog, richting de 75.000. Ik verwacht dat we dat aantal volgend jaar wel gaan halen. Bedenk ook: het gaat om meerjarige afspraken. Als we dit over een langere periode volhouden, lukt het om de dip in de bouwproductie van de crisisjaren in te lopen en een betere balans te creëren tussen vraag en aanbod.”

Met de meest gespannen regio’s gaat Ollongren de komende tijd ‘harde afspraken’ maken over de plan-

capaciteit. “Het liefst wil ik dat ze rekening houden met het risico dat plannen uitvallen of vertraging oplopen. Dat betekent dat je soms ruimer moet plannen dan wat je nodig hebt. Feit is dat er veel partijen nodig zijn: bouwers, ontwikkelaars, investeerders en alle overheden. Feit is ook dat de gestaag toenemende productie de acute problemen niet oplost van de starters, gezinnen en ouderen die we allemaal kennen. Kortom: het is complex en tijdrovend.”

Waarom geen boetes voor gemeenten en provincies die niet de vereiste aantallen halen?

“Woningbouw staat bij alle nieuwe gemeentebesturen hoog op de prioriteitenlijst. Ik zorg dat ze de juiste instrumenten hebben om het tempo op te voeren. Ik ga bijvoorbeeld de Crisis- en herstelwet aanpassen, waardoor het mogelijk wordt om meer bouwprojecten aan te wijzen als ‘experiment’, af te wijken van knellende regels en de procedures voor bouwvergunningen te verkorten. Dit wetsvoorstel ligt nu in de Tweede Kamer; het is de bedoeling dat het op 1 januari 2019 in werking treedt. Het halen van de targets is ook in het belang van provincies en gemeenten

>>>

● **Kajsa Ollongren**

- 1967 · Geboren in Leiden
- 1991 · Studie geschiedenis UvA (afgerond), daarna leergang internationale betrekkingen Clingendael en École Nationale d'Administration Parijs
- 2001 · Directeur Europese Integratie ministerie van Economische Zaken
- 2005 · Plv. directeur-generaal ministerie van Economische Zaken
- 2007 · Plv. secretaris-generaal ministerie van Algemene Zaken
- 2011 · Secretaris-generaal ministerie van Algemene Zaken
- 2014 · Wethouder en loco-burgemeester in Amsterdam
- 2017 · Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en viceminister-president in het kabinet-Rutte III

A portrait of Kajsa Ollongren, a woman with blonde hair, wearing a purple long-sleeved top and a watch, sitting in a dark armchair. The background is a dark, textured wall.

‘We kunnen moeilijk
tegen al die
woningzoekenden
zeggen: hier is geen
plaats voor jullie’



zelf. En waar het nog niet hard genoeg gaat, zit het probleem vaak meer in de logistiek om het bouwen heen – een gebrek aan mankracht en materialen in de bouw, een gebrek aan vergunningverleners bij gemeenten – dan in onwil van de betrokken overheden. Strenger zijn is dus niet de oplossing.”

De bouwlobby zegt: provincies keuren plannen af van welwillende gemeenten die in het groen willen bouwen.

“In Nederland hebben we afgesproken dat het woningbouwbeleid is gedecentraliseerd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de woningbouwplannen en provincies voor de ruimtelijke inpassing daarvan. Soms ontstaan er discussies tussen deze twee bestuurslagen. De Tweede Kamer heeft mij gevraagd om te interveniëren als er een impasse dreigt. Want als een provincie op te veel plekken ‘nee’ zegt, leidt dat tot te weinig aanbod. Daar heb ik oog voor. Aan de andere kant moeten we ons realiseren dat de provincie het geheel overziet. Niet voor alle gemeentelijke plannen valt de infrastructurele ontsluiting te realiseren, bijvoorbeeld. Maar goed, alleen binnenstedelijk red- den we het niet. We moeten gebruikmaken van alle creatieve mogelijkheden die er zijn. Los van het woningtekort is er ook de tendens dat veel mensen graag in de stedelijke regio’s willen wonen. Niet zo gek natuurlijk, want daar is ook de werkgelegenheid.”

Volgens VBO Makelaar hoeft niet het volledige Groene Hart te worden gespaard. ‘Sommige weilanden lenen zich prima voor woningbouw.’

“Het ligt niet voor de hand dat we de schaarse natuurgebieden in dit kleine land opofferen. Die zijn beschermd en dat is niet voor niets. Maar in de randen van zowel grote als kleinere steden is echt nog wel wat mogelijk. Het is goed om daar ruimte te bieden voor woningbouw. Want we kunnen toch moeilijk tegen al die woningzoekenden zeggen: hier is geen plaats voor jullie. Dan gaat het bijvoorbeeld om oude industrie- en haventerreinen. En inderdaad, soms ook om een weiland.”

U steekt 38 miljoen euro in een investeringsfonds voor complexe woningbouwtrajecten. Dat is te weinig, menen sommige experts.

“Dit geld is bedoeld om lastige locaties in steden te herontwikkelen tot woongebied. Met deze financiering kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld grond sa-

neren of bedrijfjes uitkopen. Zo voorkomen we dat marktpartijen vanwege de hoge voorinvesteringen liever niet beginnen aan dit soort projecten. 38 miljoen is een serieus bedrag; op deze manier geef ik het signaal dat ik deze problematiek serieus neem. Maar andere partijen, zoals provincies, banken en projectontwikkelaars, moeten ook een financiële bijdrage leveren. Hierover ben ik met hen in gesprek, en het is de bedoeling dat er voor het einde van het jaar een kabinetsvoorstel ligt. Uiteindelijk is het de bedoeling dat het uitgeleende geld weer terugkomt en beschikbaar komt voor nieuwe leningen.”

Rob van Gijzel van de Samenwerkingstafel Middenhuur adviseert een ‘noodknop’ voor gemeenten om huurstijgingen in het middensegment te reguleren. De NVM vreest dat je investeerders zo wegjaagt.

“In Amsterdam en andere steden is het aanbod van middeldure huur door de krapte zeer beperkt. Dat is onwenselijk, omdat het gat tussen sociale en overige huur te groot wordt. Sociale huurders die willen doorgroeien maar (nog) niet kunnen of willen kopen, zitten gevangen. Bij nieuwbouw kunnen gemeenten excessieve huren voorkomen via het bestemmingsplan of de erfpacht. Een andere optie is dat zij afspraken maken met investeerders over bijvoorbeeld huurprijsstijgingen of de kwaliteit van middenhuurwoningen. Ik wil best nadenken over welke instrumenten we daaraan nog kunnen toevoegen, zonder een nieuw gereguleerd huursegment te creëren. Het is echt niet de bedoeling om de sociale huur ‘op te rekken’. Maar ik vind wel dat we in deze tijd iets moeten doen om excessieve huurniveaus tegen te gaan. Beleggers willen best in de Nederlandse woningmarkt stappen. Misschien dat het, afhankelijk van de lokale situatie, voor hen onaantrekkelijker wordt als we de zaak te veel dichtschroeven. Maar ik hoop dat het zover niet hoeft te komen, alleen al omdat alle woningmarktpartijen belang hebben bij voldoende middeldure huur.”

U geeft ook woningcorporaties de mogelijkheid om middenhuurwoningen te bouwen.

“Ook dat is een aanbeveling van Van Gijzel. De kerntaak van corporaties is sociale verhuur, maar soms is het zinnig als zij ook in de middenhuur kunnen stappen. Bijvoorbeeld omdat marktpartijen dit niet doen, omdat er in een bepaalde wijk al heel veel corporatiewoningen zijn. Het wetsvoorstel om de markttoets te

vereenvoudigen, heb ik in september ingediend bij de Tweede Kamer. Overigens is nieuwbouw niet de enige manier om dit te bewerkstelligen: corporaties kunnen ook het deel van hun woningvoorraad dat voor meer dan 710,68 euro kan worden verhuurd, verkopen aan beleggers en met de opbrengsten goedkopere en energiezuinige sociale huurwoningen terugbouwen.”

Het kabinet wil dat alle woningen in 2050 energie-neutraal en van het gas af zijn. Maar niet alle huizenbezitters hebben 40.000 euro op de plank liggen om dat realiseren.

“Ik hoop dat mensen zich realiseren dat er een aardgasvrij tijdperk aankomt. Niet alleen omdat we de klimaatdoelen van Parijs willen halen, maar ook omdat er een einde komt aan de Groningse gaswinning. Maar huiseigenaren hoeven natuurlijk niet alles tegelijk te doen. Het natuurlijke moment om je huis te isoleren of te investeren in zonnepanelen of een warmtepomp, is als je gaat verbouwen of verhuizen. Of als je cv-ketel het begeeft. Rijk, provincies en gemeenten willen particuliere eigenaren graag een handelingsperspectief bieden. Daarom zijn we gestart met de 27 proeftuinen voor aardgasvrije wijken. Dit brengt niet alleen daar de energierekening omlaag en het comfort omhoog, maar leert ons ook hoe het moet: wijken van het gas halen. En omdat we experimenteren en projecten grootschaliger worden, worden de technieken goedkoper en de terugverdientijden korter. Daarom is het zo belangrijk om hier nu al mee te starten.”

Hoe ziet u de rol van de makelaar bij de verduurzaming van woningen?

“Het onderwerp gaat steeds meer leven: ik weet zeker dat zij hierover vaak vragen krijgen van hun klanten. Makelaars zijn straks onmisbaar als duurzaamheidsadviseurs. Ze kennen de staat van hun aanbod en kunnen hun opdrachtgevers adviseren over de technische oplossingen en zeker ook over de financieringsmogelijkheden. Ik ken de geluiden dat niet alle hypotheekverstrekkers even toeschietelijk zijn als het gaat om extra leningen voor duurzaamheid. Onverstandig: als zij hun klanten goed willen bedienen, moeten ze hiervoor een product in de aanbieding hebben. Huiseigenaren kunnen ook tegen gunstige voorwaarden geld lenen uit het Energiebespaarfonds, met geld van het Rijk en banken. Dat draait goed; momenteel staat er meer dan 200 miljoen euro aan leningen uit.” ■

‘Makelaars zijn straks onmisbaar als duurzaamheidsadviseurs’