



ILLUSTRATIE: HEIN DE KORT VOOR HET FINANCIËLE DAGBLAD

WONINGMARKT

Lobby nieuw woningmarktbeleid al in volle gang

De uitslag van de Tweede Kamerverkiezingen op 17 maart is nog onbekend, maar het lobbywerk voor een nieuw woningmarktbeleid bij een volgend kabinet is al in volle gang. Zo publiceerden 34 organisaties uit de bouw- en woonsector op 17 februari de gezamenlijke 'Actieagenda Wonen'. Het is een opmerkelijk resultaat, dat voortkomt uit intensief onderhandelen tussen organisaties die normaal gesproken tegengestelde posities innemen en uiteenlopende belangen vertegenwoordigen.

De actieagenda bestrijkt een breed terrein. Voorop staat de bouw van 1 miljoen woningen in tien jaar tijd. Daarbij heeft de bouw van betaalbare woningen voor de lagere en middeninkomens hoge prioriteit. De actieagenda gaat uitgebreid in op de noodzaak aandacht te besteden aan de zorg en leefbaarheid in woonwijken en aan een gebiedsgerichte aanpak. Ook verduurzaming van de woningen staat hoog op de wensenlijst, om tijdig klimaatneutraal en gasloos te kunnen wonen. Het resultaat is een gezamenlijk voorstel voor een volgend kabinet. Alleen de handtekening van dit nieuwe kabinet nog en de problemen zijn over tien jaar opgelost — althans, zo lijkt het.

NIET HET EERSTE ACTIEPLAN
 In de woningmarkt is een lange traditie van dergelijke gezamenlijke agenda's. In 2012 hadden we 'Wonen 4.0' waarin branchevereniging Aedes, Vereniging Eigen Huis, huurdersorganisatie Woonbond en de makelaarsorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro hun hervormingsvoorstellen voor de woningmarkt formuleerden. Bij aanvang van het huidige kabinet werd in 2018 de Nationale Woonagenda gelanceerd, mede ondertekend door minister Kajsa Ollongren. En vorig jaar publiceerde de Woningalliantie, voor een groot deel bestaande uit dezelfde organisaties, een oproep aan de politiek om in deze crisis meer te investeren. Het is een ritueel dat past bij de polder. Door gezamenlijk oplossingen aan te reiken is de tekst voor het regeerakkoord over bouwen en wonen al bijna geschreven.

- ➔ **Actieagenda Wonen geeft contouren nieuw beleid na 17 maart**
- ➔ **Negatief punt: risico's en kosten liggen te veel bij het Rijk**
- ➔ **Actieplan kent veel compromissen. Dat is een voordeel bij de kabinetsformatie**

Beleggers, ontwikkelaars, corporaties en bouwers zullen die extra kosten voor de woningbouw niet gaan betalen

Maar onder de mooie deken van plannen en voornemens liggen wel de nodige onopgeloste problemen en onduidelijkheden. Woningbouw is het laatste decennium steeds complexer geworden. De Actieagenda Wonen beschrijft die complexiteit ook. Nieuwe woongebieden vereisen een fijnmazige infrastructuur en dienen klimaatbestendig te zijn. Daarnaast zijn er nog andere opgaven die samenhangen met woningbouw. Denk aan leefbaarheid, circulariteit en natuurbescherming. Het alleen benoemen van deze samenhang is nog niet voldoende om te voorkomen dat er patstellingen ontstaan en de bouw van woningen vertraagt. Effectieve doorzettingsmacht van het Rijk is hierbij nodig om knopen door te hakken.

De actieagenda geeft ook een verdeling van de woningen naar segment. Van de nieuwbouw dient 65% betaalbaar te zijn in de koop- en huursector. Het gaat dan om 25% sociale huurwoningen, 30% koopwoningen tot de NHG-grens en 10% gereguleerde middeldure huurwoningen. Maar door deze samenstelling van het woningbouwprogramma zullen zeer forse tekorten in de grondexploitatie ontstaan. De betaalbaarheid van woningen kan immers alleen als er een lagere grondprijs wordt betaald. Deze verminderde inkomsten van de overheid komen dan boven op de toch al hoge kosten voor de nodige infrastructuur, sanering van grond en verplaatsing van bestaande bedrijvigheid.

Beleggers, projectontwikkelaars, woningcorporaties en bouwers, waarvan hun belangenorganisaties de actieagenda ondertekenden, zullen die extra kosten niet gaan betalen. Zij wensen begrijpelijkerwijs redelijke investeringsvoorwaarden. Ook gemeenten hebben maar beperkte financiële mogelijkheden. De rekening zal dus naar het Rijk gaan.

Het actieplan is niet duidelijk over de omvang van deze rekening voor het Rijk. De financiële paragraaf is, wellicht niet helemaal toevallig, de kortste van de actieagenda. Een globale becijfering komt uit op een bedrag van €5 mrd tot €6 mrd per jaar. De afschaffing van de verhuurderheffing maakt daar deel van uit. Maar ook een verbreding en verdubbeling van de woning-

bouwimpuls naar €2 mrd per jaar moet uit deze pot komen. Voor koopstarters is er een korting van €60.000 per woning. Dat moeten de kopers weliswaar op termijn terug betalen, maar het kost het Rijk ondertussen wel geld.

De opmerkelijkste regeling die wordt voorgesteld is een rijksontwikkelfonds. Dit dient garant te staan voor risico's bij de gebiedsontwikkeling van 50.000 woningen per jaar en geldt voor tien jaar. Dat betreft de helft van het totale woningbouwprogramma. De gedachte achter dit fonds is dat voor marktpartijen en gemeenten de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties te risicovol is. Van het Rijk wordt daarom gevraagd actief te participeren in gemeentelijk grondbeleid en het risico van gemeenten en ontwikkelaars over te nemen.

BETERE SPREIDING
 In de actieagenda wordt de indruk gewekt dat de garantstelling, die betrekking heeft op de voorfinanciering, vervolgens gedekt kan worden uit de grondexploitatie. Dat klopt, als het goed gaat. Maar gaat het mis, dan loopt het Rijk een groot risico. Omdat het Rijk vanuit het actieplan ook al gevraagd wordt de tekorten uit de grondexploitatie te dekken, dreigt een stelsel te ontstaan waarbij de woningbouw in grote mate voor rekening en risico van het Rijk komt. Een betere spreiding van lasten en risico's is daarom gewenst.

Ondanks deze kanttekeningen heeft de Actieagenda Wonen een grote meerwaarde. Het feit dat zo'n grote en diverse groep van belangenorganisaties op hoofdlijnen consensus heeft bereikt, kan de ontwikkeling van het woningmarktbeleid bij een volgend kabinet bespoedigen. Veel compromissen zijn al gesloten. Laat dit bij de kabinetsformatie een voordeel zijn.

↓

Johan Conijn is directeur Finance Ideas en emeritus hoogleraar woningmarkt, Universiteit van Amsterdam. Reageer via opinie@fd.nl

