

BOUWEN ALLEEN IS NIET GENOEG EN DUURT TE LANG

Zet nu in op tools met toegevoegde waarde.

We kunnen op korte termijn een impuls geven aan een meer betaalbare woningmarkt en gebiedsontwikkeling beter haalbaar maken. De overheid kan haar potentieel beter benutten en overheid en markt kunnen elkaar beter vinden, wanneer ze vanuit elkaars perspectief naar oplossingen kijken. Het effect van meer bouwen - een absolute noodzaak - laat lang op zich wachten en is daarnaast onzeker.

10 MAATREGELEN OM BETER IN BETAALBAAR WONEN TE VOORZIEN

Er is een huidig tekort van circa 350.000 woningen. Er zijn veel partijen, die in de komende 10 jaar 1 miljoen woningen willen bouwen om deze achterstand in te lopen. Maar, wanneer prijsstabilisatie niet leidt tot prijsdaling in huur en koop, dan blijven de huidige problemen van betaalbaarheid overeind en blijft ook het grote verschil tussen de huur- en koopmarkt bestaan. Het opvoeren van de bouwproductie - wat op zich goed is om het probleem structureel aan te pakken - duurt te lang en is onacceptabel als enige oplossing.

Komende vanuit een financiële en economische crisis is er in de afgelopen jaren (2010-2015) nauwelijks woonbeleid gevoerd. Het ingezette beleid (vanaf 2015) is er qua realisatie één van lange adem, voordat papier omgezet is in stenen met kritische massa. Naast het woonbeleid legt ook de klimaatopgave een belangrijke claim op gebiedsontwikkeling. We kunnen niet één van beide oplossen en de andere doorschuiven naar de toekomst. De zogenaamde stapeling van ambities leidt tot een probleem met de financiële haalbaarheid. Bouwen in de stad is duur, maar aan de rand evenzeer en dat vraagt ook nog aanleg van nieuwe infrastructuur wat jaren zal duren voordat dat op orde is. In de stad moet ook zwaar geïnvesteerd worden in infrastructuur en openbaar vervoer. Maar het voordeel daar is, dat we voort kunnen bouwen op een aanwezige structuur (ook al piept en kraakt deze in belangrijke woonregio's behoorlijk). Daarnaast zijn er in de bestaande stad veel grotere kansen voor een mobiliteitstransitie meer gericht op "the walkable city" waardoor er ook meer ruimte voor groei en verdichting mogelijk is. Bouwen aan de rand, onvermijdelijk wanneer we 1 miljoen woningen willen bouwen, vraagt een afgewogen visie op wonen, bereikbaarheid en investeringen in infrastructuur.¹

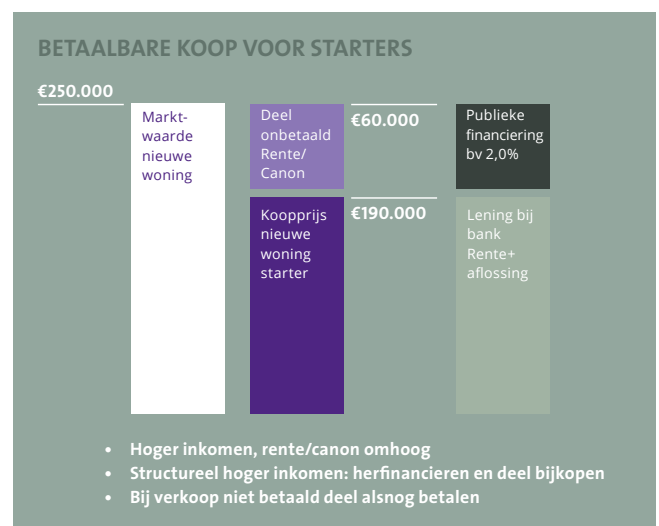
De afgelopen jaren begint het *adagium* liever financieren dan subsidiëren meer voet aan de grond te krijgen bij gemeenten en provinciale overheden. Met name in de crisisperiode is er goede ervaring opgedaan en blijkt grond

en vastgoed een stevig onderpand. De huidige financiële markt maakt het voor overheden mogelijk slimme financiële arrangementen in te zetten. De private kant heeft ook niet stilgezeten. Ze heeft concepten ontwikkeld (onder andere) voor goedkoop bouwen en voor duurzame ingrepen. Het inzetten van deze kennis in concepten kan (onder de juiste omstandigheden) bijdragen aan een meer betaalbare woningmarkt. Naast het opvoeren van productie moet nu gestart worden met een maatregelenpakket, dat op korte termijn effectief is en druk en de grootste problemen weg neemt. Het is dus niet *of-of*, maar *en-en*.

We hebben 10 effectieve instrumenten op een rij gezet als een start voor een pakket dat op korte termijn "lucht" biedt op de woningmarkt.

1. BETAALBARE KOOP VOOR STARTERS

De inzet op koopgarant-vormen maakt het voor starters en jongeren mogelijk woningen te kopen, waarbij ze minder hoeven te investeren aan de voorkant doordat een publieke financiering een deel van de koopprijs voor zijn rekening neemt. Op termijn, of bij verkoop van de woning wordt het publieke deel terugbetaald. Effectief betekent dit een verlaging van de instap waarbij de betaalbaarheid verbetert. Het betaalbaar houden van de woning, anti-speculatie en zelfbewoning zijn elementen, die aan deze tool kunnen worden toegevoegd om de maatregel effectief te kunnen inzetten.



¹ Interview met Prof. Peter Boelhouwer, OTB (Uitgezonden 12 januari 2021 - Website Stadkwadraat)



2. WOONCOLLECTIEVEN FUNDEN

Wooncollectieven worden door banken als ondernemingen gezien en worden daardoor veelal als zakelijke leningen gefinancierd met de nodige beperkingen. Waar een persoonlijke hypotheek voor 100% bij een bank gefinancierd kan worden, geldt voor een zakelijke lening dat dit veelal beperkt is tot maximaal 70%. Het zelf inbrengen van de overige 30% is voor veel huishoudens een stap te ver, omdat de doelgroep van de collectieven zich met name in de betaalbare en de middeldure sector bevindt. Daarom is het interessant om publieke financiering in te zetten om dit "gat" te dekken en daarmee wooncollectieven financieel haalbaar te maken voor een brede doelgroep. Door de publieke financiering ontstaat ruimte voor de overheid om afspraken te maken voor blijvende betaalbaarheid.

3. BOUW VOOR OUDEREN EN STIMULEER PROJECTEN MET COLLECTIEVE RUIMTE(N)

Focus op woonvormen die aantrekkelijk zijn voor ouderen en investeer in collectieve ruimten. Ouderen genereren de grootste keten van doorstroming wanneer ze verhuizen. Er is nog weinig beleidsruimte bij veel gemeenten en ook zijn er weinig incentives om te komen tot woningen met collectieve ruimten en zelfregie voor bewoners.



Woongebouw met collectieve ruimte op basis van zelfregie - Ontwerp De Vroon'. Bron: Vanschagen Architecten

4. KOPPEL SLIMME WOONCONCEPTEN AAN GELIMITEERDE GRONDPRIJS VOOR BETAALBAARHEID

Ontwikkelaars en aannemers die slimme en efficiënte woonconcepten presenteren tegen een lage kostprijs worden vaak geconfronteerd met overheden die de residuele grondwaarde als uitgangspunt nemen voor prijsafspraken: een efficiënt woonproduct tegen een lage kostprijs wordt afgewenteld op de grondprijs. Hier kunnen markt en overheid elkaar vinden in betaalbare woningen te voorzien, maar dan moeten beide een stap doen.²

5. BOUW NU KLEIN EN BETAALBAAR MAAR VOORZIE MOGELIJKHEDEN VOOR UITBREIDING OP TERMIJN

Veel discussies tussen overheid en markt gaan over betaalbare producten, kwaliteiten en woonoppervlak.³ Overheden willen een minimaal oppervlak van de woning, terwijl marktpartijen nu aantallen en schaal kunnen maken met veel woningen, maar dan relatief klein. Wanneer partijen zouden inzetten op uitbreidbare, koppelbare wooneenheden, dan zouden deze op termijn, bij een meer ontspannen woningmarkt, tot grotere woningen kunnen worden uitgebreid. Nu klein, snel en veel aantallen bouwen, met de flexibiliteit en mogelijkheid om op termijn in grotere en toekomstbestendige woningen te kunnen voorzien.



6. HUURQUOTE ALS MAATSTAF

Veel voorwaarden bij middenhuur hebben een nieuwe scheefheid als gevaar. De publieke sturing focust op maximale huurprijs en een minimaal woonoppervlak, naast een minimale exploitatietermijn. Daarbij bestaat gebrek aan maatwerk op wijkniveau waarbij differentiatie bestaat tussen wijken en gebieden. Hier geldt dat niet wordt gestuurd op acceptabele woonlasten, maar hoofdzakelijk op huurniveaus. Ook geldt dat huurders aan de voorkant worden getoetst op inkomen, maar daarna niet meer. Los van het feit dat het goed zou zijn meer maatwerk te creëren binnen het middenhuurbeleid, zouden gemeenten zich meer moeten richten op het maken van een koppeling tussen inkomen en huurniveaus. Niet alleen bij aanvang van de huurovereenkomst, maar ook in de periode daarna. Alle discussies over privacy ten spijt, scheefheid zou zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.⁴ Wanneer meer inkomen een hogere huur betekent, dan kan er weer meer geïnvesteerd worden in huurwoningen. Alleen met meer lef en experiment kunnen we het huurbeleid echt innoveren.

² Interview met Guillaume Chevalier, Heiligers (Uitgezonden 13 januari 2021 - Website Stadkwadraat)

³ Bijdrage Rick Meijer, Stadkwadraat (Uitgezonden 13 januari 2021 - Website Stadkwadraat)

⁴ Bijdrage Bart Oomens, Stadkwadraat (Uitgezonden 13 januari 2021 - Website Stadkwadraat)

⁵ Interview met Elles Dost Lefier (Uitgezonden 13 januari 2021 - Website Stadkwadraat)



7. BREIDT HET INVESTERINGSVOLUME IN MIDDENHUUR UIT

In veel gemeenten blijkt het moeilijk het middenhuursegment op te schalen. Zowel gemeenten (bijvoorbeeld Rijswijk) als corporaties⁵ (met name periferie gebieden) overwegen te investeren in middenhuur. Zeker wanneer aanbieders ontbreken of onvoldoende kunnen voorzien in de behoefte, zou meer ruimte voor gemeente en corporaties wenselijk zijn. Daarbij zouden zeker corporaties geholpen zijn met extra financieringsmiddelen door publieke fondsvorming. Het is voorstelbaar dat gemeenten participeren door inbreng van publiek geld in een fonds voor een bepaalde periode. Wanneer dit fonds zich bewijst, dan kan de overheid “uitstappen”. Daarmee zou investeren in middenhuur een revolverend karakter krijgen en vooral nodig zijn om zaken “op gang te krijgen”.

8. GA NU VOOR ENERGIENEUTRAAL EN VEREENVOUDIG REGELS

Veel corporaties en vastgoedbeleggers stappen niet in nul-op-de-meter-woningen (NOM) vanwege de complexe garanties en spelregels. Pragmatischer en realistischer is nu te kiezen voor energie-neutrale gebouwen, en de energieopwekking voor huishoudelijk gebruik op termijn toe te voegen wanneer de PV-panelen een hogere intensiteit hebben en gevelpanelen en andere vormen technisch en financieel beter presteren. Investeren in energie-neutrale gebouwen leidt tot opschaling en gaat vanzelf die betere panelen en opwekmogelijkheden verzorgen. Cruciaal daarbij is dat de financieringsregeling hierop wordt afgestemd en vooral wordt vereenvoudigd. De bestaande overheidsfinanciering kan beter, waardoor kopers hun duurzame woning kunnen financieren uit besparing op hun energielasten.

9. GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING VOOR VERDUURZAMING VANUIT KOSTPRIJSBENADERING

Minister Ollongren constateerde in 2020, dat een regeling van gebouwgebonden financiering voor verduurzaming te complex en te lastig was en heeft er daarom van afgezien. Dat banken dit niet eenzijdig zouden doen was eenvoudig te voorspellen. Met het oog op het belang van de klimaatdoelen moet het de overheid zijn die met een publieke financiering een dergelijke regeling als eerste vorm geeft. Daarbij moeten de financieringsvoorwaarden gericht zijn op het realiseren van beleidsdoelstellingen. Dat leidt ertoe dat (bijvoorbeeld) de rente gebaseerd is op de kostprijs van publiek geld waardoor een haalbaar financieringsarrangement kan worden geboden. Ook hier geldt weer, dat een dergelijke regeling voor een bepaald aantal woningen wordt ingezet en dan kan de rol van banken worden vergroot: bekend maakt bemind.

10. VERBETER EN VERSTEVIG GEBIEDSINSTRUMENTEN

Stedelijke kavelruil wordt gezien als meerwaarde omdat dit al jaren zo is in landelijk gebied. Juist daar helpt een publiek financieringsarrangement het waardeverschil tussen private partijen te verrekenen. Stedelijke kavelruil zou zo'n financiële onderlegger goed kunnen gebruiken. Tevens zou de effectiviteit vergroot worden wanneer de financiële effecten van fiscale nadelen worden beperkt. De btw-inkomsten van het Rijk bij gebiedsontwikkeling zijn enorm en staan in geen verhouding tot de overdrachtsbelasting die bij ruil tussen partijen betaald moet worden. Maar juist deze fiscale kosten bij transacties in (her)ontwikkeling in stedelijke gebieden met meerdere eigenaren zijn een extra druppel die de financiële emmer doet overlopen.

Doordat gebiedsontwikkeling steeds meer plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, ligt een sterke nadruk op herontwikkeling, transformatie en verdichting gericht op waardecreatie. Er bestaat al langer consensus over het feit dat de BIZ-regeling⁶ verbreed moet worden naar een GIZ-regeling, oftewel GebiedsontwikkelingsInvesterings-Zone. Sinds de introductie van deze term in 2014 (door Stauttner en Zijda) is er veel discussie over geweest, maar zijn er nog geen concrete stappen gezet. Als we bouwen, bouwen, bouwen waar willen maken, moeten we ook werken aan de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling in de bestaande stad. Een GIZ biedt mogelijkheden op gebiedsniveau afspraken te maken over waardecreatie, investeringen en de wijze waarop deze worden verrekend en terugverdiend. Dit draagt bij een vergroting van de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling en daarmee de slagingskans van woningbouw in bestaande stedelijk gebied. Ook vanuit de discussie over gemeentelijke belastingen en taakverdeling tussen Rijk en gemeenten komt de GIZ als kansrijk naar voren.

Bijzonder hoogleraar Arjan Schep benoemde ook de GIZ als instrument in zijn oratie over lokale belastingheffing⁷.

Publieke financiering is een effectief middel dat ook marktpartijen helpt in de grond- en vastgoedontwikkeling. Laat marktpartijen daarom meedenken hoe dit in plannen zo goed mogelijk kan worden ingezet en de prijsvorming zo min mogelijk beïnvloedt. Samenwerking is cruciaal en kijken naar oplossingen vanuit het perspectief van de ander leerzaam.

Theo Stauttner – Stadkwadraat

Dit artikel is gebaseerd op het online Stadkwadraat-seminar Haalbaar Betaalbaar - Houdbaar Betaalbaar (maart 2021). De auteur dankt alle actieve participanten aan het seminar voor de kennisdeling.

Een uitgebreidere versie van dit artikel verschijnt in het Praktijkblad Grondzaken en Gebiedsontwikkeling

⁵ Interview met Elles Dost Lefier (Uitgezonden 13 januari 2021 - Website Stadkwadraat)

⁶ Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) is een gebied waar de ondernemers samenwerken en investeren in de verbetering van hun fysieke leefomgeving. De inkomsten van een BIZ worden verkregen door middel van een lokale belastingheffing via de gemeente.

⁷ Prof. A. Schep - Lokale belastingheffing voor een betekenisvol decentraal belastinggebied (29-01-2020, Rotterdam)



BOUWEN ALLEEN IS NIET GENOEG EN DUURT TE LANG

10 maatregelen om beter in betaalbaar wonen te voorzien

1

BETAALBARE KOOP VOOR STARTERS

De inzet op koopgarant-vormen maakt het voor starters en jongeren mogelijk woningen te kopen, waarbij ze minder hoeven te investeren aan de voorkant doordat een publieke financiering een deel van de koopprijs voor zijn rekening neemt.

2

WOONCOLLECTIEVEN FUNDEN

Wooncollectieven worden door banken als ondernemingen gezien en worden daardoor veelal als zakelijke leningen gefinancierd met de nodige beperkingen. Door de publieke financiering ontstaat ruimte voor de overheid om afspraken te maken voor blijvende betaalbaarheid.

3

BOUW VOOR OUDEREN EN STIMULEER PROJECTEN MET COLLECTIEVE RUIMTE(N)

Focus op woonvormen die aantrekkelijk zijn voor ouderen en investeer in collectieve ruimten. Ouderen genereren de grootste keten van doorstroming wanneer ze verhuizen.

4

KOPPEL SLIMME WOONCONCEPTEN AAN GELIMITEERDE GRONDPRIJS VOOR BETAALBAARHEID

Ontwikkelaars en aannemers die slimme en efficiënte woonconcepten presenteren tegen een lage kostprijs. Hier kunnen markt en overheid elkaar vinden om in betaalbare woningen te voorzien.

5

BOUW NU KLEIN EN BETAALBAAR MAAR VOORZIE MOGELIJKHEDEN VOOR UITBREIDING OP TERMIJN

Nu klein, snel en veel aantallen bouwen, met de flexibiliteit en mogelijkheid om op termijn in grotere en toekomstbestendige woningen te kunnen voorzien.

6

HUURQUOTE ALS MAATSTAF

Wanneer meer inkomen een hogere huur betekent, dan kan er weer meer geïnvesteerd worden in huurwoningen. Alleen met meer lef en experiment kunnen we het huurbeleid echt innoveren.

7

BREIDT HET INVESTERINGSVOLUME IN MIDDENHUUR UIT

Zeker wanneer aanbieders ontbreken of onvoldoende kunnen voorzien in de behoefte, zou meer ruimte voor gemeente en corporaties wenselijk zijn. Daarbij zouden corporaties geholpen zijn met extra financieringsmiddelen door publieke fondsvorming.

8

GA NU VOOR ENERGIENEUTRAAL EN VEREENVOUDIG REGELS

Pragmatisch en realistisch is nu te kiezen voor energie-neutrale gebouwen, en de energieopwekking voor huishoudelijk gebruik op termijn toe te voegen wanneer de PV-panelen een hogere intensiteit hebben en gevelpanelen en andere vormen technisch en financieel beter presteren. Cruciaal is dat de financieringsregeling wordt vereenvoudigd.

9

GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING VOOR VERDUURZAMING VANUIT KOSTPRIJSBENADERING

Met het oog op het belang van de klimaatdoelen moet het de overheid zijn die met een publieke financiering een dergelijke regeling als eerste vorm geeft.

10

VERBETER EN VERSTEVIG GEBIEDSINSTRUMENTEN

Stedelijke kavelruil wordt van meerwaarde met een financieringsarrangement en wanneer de financiële effecten van fiscale nadelen worden beperkt. Een GebiedsontwikkelingsInvesteringsZone biedt mogelijkheden op gebiedsniveau afspraken te maken over waardecreatie, investeringen en de wijze waarop deze worden verrekend en terugverdiend. Dit draagt bij een vergroting van de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling en daarmee de slagingskans van woningbouw in bestaande stedelijk gebied.