

UITVOERINGSAGENDA WONEN

29 februari 2024



Inhoud

Inleiding	3
1. De opgave en onze ambities	6
2. Samen komen we verder én gaan we sneller	9
3. Taaie problemen vragen om doorgehakte knopen	12
4. Financiële onderbouwing	13

Inleiding

Met de juiste steun van het Rijk kunnen wij miljarden in toekomstbestendige woningbouw investeren

Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, starter of doorstromer. Brede samenwerking is nodig om dat doel binnen bereik te brengen.

Met deze ambitie schreef een brede coalitie van maatschappelijke organisaties in 2021 de Actieagenda Wonen: een brede agenda van nieuwbouw tot duurzaamheid en leefbaarheid. Sindsdien hebben we goede stappen gezet. Toch stellen we nu met elkaar vast dat goed wonen voor teveel mensen nog ver weg is.

Onze ambities, zoals verwoord in de Actieagenda Wonen, staan nog stevig overeind. Veel hiervan is inmiddels vastgelegd in beleid en wetsvoorstellen en in de woondeals en Nationale Prestatieafspraken, gedeeltelijk zelfs in aangescherpte vorm. Tegelijkertijd constateren we dat de randvoorwaarden die we in diezelfde Actieagenda formuleerden slechts ten dele zijn vervuld en dat bovendien het investeringsklimaat sterk is verslechterd. Dit staat het realiseren van onze woningbouwambities in de weg.

We moeten en willen er samen de schouders onder zetten om jaarlijks 100.000 toekomstbestendige woningen te realiseren om het nijpende woningtekort tegen te gaan. Belangrijke opgaven daarbij zijn de zorg voor betaalbaarheid voor lage en middeninkomens en het voldoen aan de Paris-proof-doelstellingen (stapsgewijze reductie van CO₂-uitstoot). Daarin investeren wij miljarden. Dit lukt alleen als het ook financieel en maatschappelijk haalbaar is om woningen te bouwen en het investeringsklimaat voldoende aantrekkelijk is. Ieder van ons is bereid om zich tot het uiterste in te spannen om in goede onderlinge samenwerking deze belangen met elkaar te verenigen en deze ambities waar te maken. Daarin voorziet deze Uitvoeringsagenda. In het verlengde daarvan vragen we commitment van het Rijk om samen met ons te werken aan een voortvarende uitvoering van de woningbouwopgave.

Zonder de juiste steun van het Rijk is het namelijk onmogelijk om de gewenste woningbouwproductie in de gewenste kwaliteit te leveren. Daarom doen we een beroep op het Rijk om de noodzakelijke randvoorwaarden

te vervullen, door op korte, middellange en langere termijn de benodigde praktische en financiële ondersteuning te leveren om de woningbouw mogelijk te maken. Zo werken alle overheidslagen samen met corporaties en marktpartijen aan goed wonen voor iedereen. Zonder de invulling van die randvoorwaarden kan onze ambitie niet worden gerealiseerd.

Wij werken samen aan:

- Opschaling van de woningproductie naar 100.000 woningen per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen, zowel koop als huur, en waarvan 1/3 in het sociale segment, 1/3 in het middensegment en 1/3 in het vrije marktsegment.
- Nieuwbouw die voldoet aan hoge kwaliteitsstandaarden ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energiezuinigheid, bereikbaarheid et cetera.
- Uniformering in regelgeving en industrialisatie om stijging van bouwkosten te beperken en met minder personeel te kunnen bouwen, met behoud van ruimtelijke en functionele kwaliteit.
- Goed functionerende overlegstructuren op lokaal en regionaal niveau (waaronder versnellingsstafels), waar overheden, corporaties en marktpartijen vanuit onderling vertrouwen, begrip en gelijkwaardigheid en op basis van goede monitoringssystemen met gebruik van eenduidige definities sturen op de voortgang van woningbouwprojecten, eventuele knelpunten oplossen en zo nodig escaleren.
- Een goede onderlinge samenwerking en efficiëntere werkwijzen, waarbij we technologische innovaties en digitalisering toepassen.
- Goede gezamenlijke participatietrajecten, waarbij we zoveel mogelijk draagvlak genereren en bezwaren zo veel als mogelijk voorkomen.
- Meer en beter gebruik van publiek-private samenwerking om woningbouwlocaties te ontwikkelen.



Hiervoor hebben wij het volgende nodig van het Rijk:

1. Voldoende structurele financiële middelen om alle ambities uit de woondeals te kunnen waarmaken (€ 3 tot 5 miljard per jaar).
2. Duidelijk, stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid.
3. Praktische en financiële ondersteuning om op korte termijn de in ontwikkeling zijnde monitoringssystemen voor de woningbouwproductie uit te bouwen tot een gezamenlijk, gedragen, monitoringssysteem van overheden, corporaties en marktpartijen met daarin zowel belangrijke publieke als private mijlpalen.
4. Hulp bij en maximale inzet voor het oplossen van kritische succesfactoren die in de woondeals zijn benoemd, zoals de stikstofproblematiek, netcongestie en drinkwaterbeschikbaarheid.
5. Het waar nodig ter beschikking stellen van capaciteit en andere vormen van ondersteuning van partijen om de voortgang van de woningbouwopgave, inclusief transformatieagenda, te bevorderen.
6. Het doorhakken van knopen wanneer, ondanks uiterste inspanning van decentrale overheden, marktpartijen en/of corporaties, op lokaal, regionaal dan wel provinciaal niveau de woningbouw stagneert.
7. Periodiek bestuurlijk overleg tussen de minister en de partners in de Uitvoeringsagenda over de voortgang en eventuele extra benodigde activiteiten of interventies om de woondeals te kunnen realiseren.
8. Het vroegtijdig afstemmen van de ontwikkeling van Rijksregelgeving en het sturen op uniformering van eisen en standaardisatie van ambitieniveaus, o.a. op het terrein van duurzaamheid, om voor alle partijen een gelijk speelveld te creëren en betaalbare,

conceptmatige en industriële woningbouw te bevorderen. En het hierbij betrekken van de praktijkervaringen van alle partners.

9. Het versnellen van procedures en de Raad van State financieel te faciliteren om sneller te kunnen werken, zoals in de Wet versterking regie volkshuisvesting .
10. Het toewerken naar een manier om belangen van woningzoekenden en het algemeen belang zwaarder te laten wegen, o.a. door sneller uitspraak te doen wanneer een bezwaar weinig kans van slagen heeft en/of het participatietraject zorgvuldig doorlopen is.

In de wetenschap dat veel van de hierboven benoemde maatregelen pas een á twee jaar na de invoering effect sorteren, is het op korte termijn van belang om de regionale versnellingstafels verder te operationaliseren. Aan die tafels kan nu al geprioriteerd worden op projecten die morgen van start kunnen gaan zodat ook op korte termijn woningen worden gebouwd.

Op langere termijn willen wij samen met het Rijk ons fundamenteel bezinnen op de vraag hoe de woningbouw inclusief de bijbehorende maatschappelijke opgaven gerealiseerd kan worden met de meest effectieve inzet van rijksmiddelen.

De woningbouwproductie van 100.000 woningen per jaar waarbij alle partijen streven naar tweederde betaalbare woningen is alleen mogelijk als alle randvoorwaarden worden ingevuld, financieel en ruimtelijk. De partners in deze Uitvoeringsagenda Wonen reiken u gezamenlijk de hand om deze uitdaging met ons aan te gaan. →



Wij ondertekenen de Uitvoeringsagenda Wonen:

Aedes
Bouwend Nederland
G40
Interprovinciaal Overleg (IPO)
Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)
NEPROM
Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
Vastgoed Belang
Vereniging Eigen Huis (VEH)
Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)
WoningBouwersNL
Woonbond

vereniging van
woningcorporaties



Stedennetwerk



Interprovinciaal Overleg
van, voor en door provincies



**VASTGOED
BELANG**

vereniging
eigen huis  **sta
sterker**



**Woning
Bouwers**



Wij steunen de Uitvoeringsagenda Wonen:

Aannemersfederatie Nederland
Anbo
BNA
Centrum Hout/ Nederlandse Branchevereniging voor de Timmerindustrie
Divosa
Koninklijke Ingenieurs Nederland
OnderhoudNL
Romazo
Techniek Nederland
Vastgoedmanagement Nederland



1. De opgave en onze ambities

Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, starter of doorstromer. Brede samenwerking is nodig om dat doel binnen bereik te brengen.

Met deze ambitie schreef een brede coalitie van maatschappelijke organisaties in 2021 de Actieagenda Wonen: een brede agenda van nieuwbouw tot duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij zetten wij in op een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar. Dat was ten tijde van een woningtekort van meer dan 300.000 woningen. Sindsdien hebben we goede stappen gezet. Toch stellen we nu met elkaar vast dat goed wonen voor teveel mensen nog ver weg is. Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot meer dan 400.000 woningen. Daar willen wij verandering in brengen.

Onze ambities, zoals verwoord in de Actieagenda Wonen, staan nog stevig overeind. Veel hiervan is inmiddels vastgelegd in beleid en wetsvoorstellen en in de woondeals en Nationale Prestatieafspraken, gedeeltelijk zelfs in aangescherpte vorm. In het verlengde van de Actieagenda Wonen stuurt de minister in zijn Programma's op landelijk niveau aan op de realisatie van 900.000 woningen tot 2030, waarvan 1/3e sociale huur, 1/3e betaalbare huur en betaalbare koop en 1/3e vrije sector koop of huur. Hiermee stuurt hij ook op meer balans in de woningvoorraad over de gemeenten heen en een evenwichtiger verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen. Met regionale Woondeals tussen de verschillende overheden is deze landelijke programmering toegedeeld naar de woondealregio's. Hierdoor hebben alle partijen meer duidelijkheid gekregen over de voorliggende nieuwbouw-, herstructurerings- en transformatieopgave in hun eigen werkgebied. In dit proces zijn de bovengrenzen voor betaalbare huur en koop niet volledig met inflatie meegestegen ten opzichte van de Actieagenda uit 2021, waardoor de financiële haalbaarheid verder onder druk is komen te staan. De gemaakte afspraken beogen dat voor alle doelgroepen gebouwd wordt vanuit de regionale en lokale specifieke behoefte. Vanwege de huishoudens- en bevolkingsgroei is waarschijnlijk een stevige plus op de woondeals nodig. Deze moeten we de komende jaren nader invullen.

De randvoorwaarden die we in diezelfde Actieagenda formuleerden, zijn slechts ten dele vervuld. Inmiddels gaan we uit van nog hogere standaarden en hebben we te maken met extra uitdagingen en een sterk verslechterd investeringsklimaat, waardoor de financiële haalbaarheid verder onder druk is komen te staan. Dit staat het realiseren van onze woningbouwambities in de weg.

We moeten en willen er samen de schouders onder zetten om jaarlijks 100.000 toekomstbestendige woningen te realiseren om het woningtekort op te lossen. Belangrijke opgaven daarbij zijn de zorg voor betaalbaarheid voor lage en middeninkomens en het voldoen aan de Paris-proof-doelstellingen (stapsgewijze reductie van CO₂-uitstoot). Alle partijen nemen hiervoor verantwoordelijkheid en werken samen. Corporaties hebben weer een stevige rol voor meer sociale en middeldure huurwoningen. En ook marktpartijen werken hard aan het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen en oplossen van maatschappelijke uitdagingen. De komende jaren moeten we flink schakelen om waar het kan bestaande – nog niet zo ver gevorderde – plannen aan te passen en ervoor te zorgen dat nieuwe plannen passend zijn. Het streven daarbij is nog altijd dat nieuwe wijken – binnen de gegeven financiële kaders – energieneutraal zijn, optimaal bereikbaar met hoogwaardig OV en de fiets en te voet, klimaatadaptief, natuurinclusief en zo veel mogelijk circulair.

Daarin investeren wij miljarden. Dit lukt alleen als het ook financieel en maatschappelijk haalbaar is om woningen te bouwen en het investeringsklimaat voldoende aantrekkelijk is. Ieder van ons is bereid om zich tot het uiterste in te spannen om in goede onderlinge samenwerking deze belangen met elkaar te verenigen en deze ambities waar te maken. Dat spreekt uit deze Uitvoeringsagenda.

Zonder de juiste steun van het Rijk is het echter onmogelijk om de gewenste woningbouwproductie in de gewenste kwaliteit te leveren. Daarom doen we een beroep op het Rijk om de noodzakelijke randvoorwaarden te vervullen, door op korte, middellange en langere termijn de benodigde praktische en financiële ondersteuning te leveren om de woningbouw mogelijk te maken. Zo werken alle overheidslagen samen met corporaties en marktpartijen aan goed wonen voor iedereen.

Passende programmering

Wij werken samen aan opschaling van de woningproductie naar 100.000 woningen per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen, zowel koop als huur, en waarvan 1/3 in het sociale segment, 1/3 in het middensegment en 1/3 in het vrije marktsegment. Daarbij streven we hoge kwaliteitsstandaarden na ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energiezuinigheid, bereikbaarheid et cetera. Dit is echter niet zomaar mogelijk onder de huidige omstandigheden. Projecten zijn in het verleden onder andere verwachtingen gestart, financiële factoren zijn verslechterd en eisen aan woningen en hun omgeving zijn verhoogd. Om de woningbouw van veel betaalbare woningen mogelijk te maken, zijn structurele Rijksmiddelen nodig. →

De afgelopen jaren zijn stappen gezet om te komen tot helderheid in programmering. De komst van de woondeals en de regionale versnellingstafels moet resulteren in snellere uitvoering en in meer woningen die passen bij de woonbehoefte en de opgave. De woondeals zijn dan ook de basis van waaruit we verder werken.

Binnen het kader van de woondeals moet het mogelijk zijn om op projectniveau vanuit volkshuisvestelijke overwegingen lokaal af te wijken. Maar ook als het simpelweg doorzetten van de landelijke percentages de woningbouw tegenwerkt of onmogelijk maakt, moet bezien worden hoe een project toch doorgang kan vinden. Uiteindelijk moet de optelsom van projecten in lijn zijn met de woondeal. Alle partijen spannen zich hiervoor tot het uiterste in door de kosten zo veel mogelijk te beheersen en elkaar over en weer inzicht te bieden in de financiële onderbouwing.

De aangekondigde Provinciale en Gemeentelijke Volkshuisvestelijke Programma's zijn instrumenten om de woningbouwprogrammering te laten aansluiten op de lokale behoefte. Deze programma's moeten inzichtelijk maken aan welke woningen behoefte is, naar type, soort, segment, prijsklasse, grootte et cetera. Bij het bepalen van de behoefte, de haalbaarheid en het opstellen van hun programma's betrekken overheden corporaties, marktpartijen, woningzoekenden en inwoners.

De provincie ziet er vervolgens op toe dat binnen de regio het aantal sociale huurwoningen waar behoefte aan is wordt gebouwd en dat het doel van de 2/3e betaalbaar wordt geborgd. Goede monitoring van de voortgang, zowel in planning als in programmering, is hier van belang. Wanneer decentrale overheden, marktpartijen en/of corporaties achtereenvolgens op lokaal, regionaal en provinciaal niveau onderling niet tot overeenstemming komen, vragen we het Rijk partijen aan te spreken en zo mogelijk te adviseren om tot oplossingen te komen en in het uiterste geval een besluit te nemen om de voortgang van woningbouw te bewaken.

Doorstroming en starters

Voor starters is het moeilijk de woningmarkt te betreden. En dat in alle categorieën sociale huur, middensegment huur, vrijesector huur, betaalbare en vrijesector koop. Om woningen voor starters beschikbaar te maken, moeten we binnen de bestaande woningvoorraad en bij de nieuwbouwprogrammering rekening houden met deze doelgroep.

Een nieuwbouwkooptwoning is voor een starter bereikbaar als de koopsom financieerbaar is. En met een startersloon zonder spaargeld is dat, ondanks de ruimere leencapaciteit en verhoogde NHG-norm, niet voor de hand liggend. Het revolverend Nationaal Koopstartfonds voor nieuwbouwwoningen biedt daar net als



startershypotheek echter kansen toe. Met het in de Tweede Kamer unaniem gesteunde amendement is er nu € 70 miljoen beschikbaar om meer betaalbare koopwoningen voor koopstarters te bouwen in 2024. We vragen het Rijk nu door te pakken met het opstarten van het Nationaal Koopstartfonds om nog in 2024 meer nieuwbouw voor starters mogelijk te maken. Belangrijk is dat het fonds voldoende startkapitaal heeft om het revolverende karakter goed te laten werken. Zo kan het geld steeds opnieuw terugkomen in het fonds en kunnen hiermee steeds nieuwe starters geholpen worden. Voor de korte termijn levert dat evenwel geen hoge aantallen starterswoningen op. Maatregelen om (koop)starters meer kans te bieden op een woning in de bestaande voorraad zijn daarom ook nodig. Aandachtspunt is wel dat naast de NHG-norm voor betaalbaarheid, nu een tweede betaalbaarheidsgrens van € 390.000 geldt. Dit zal bij beoordeling van hypotheekaanvragen tot onduidelijkheid leiden.

Om op langere termijn starters echt goede kansen op een woning te bieden, is meer nieuwbouw essentieel en een beter middel dan financiële regelingen.

Om grotere woningen in de bestaande woningvoorraad (huur- en koopsector) beschikbaar te krijgen voor gezinnen en starters, moeten senioren verleid worden tot verhuizen. Tal van onderzoeken tonen aan dat senioren in zowel de (sociale) huur als de koopsector verhuisgeneigd zijn als er een passende woning beschikbaar is.

Bij de (lokale) programmering van nieuwbouwwoningen moet dus altijd voldoende aanbod gericht zijn op doorstroming van senioren. De komende jaren groeit de groep senioren aanzienlijk en is het dus essentieel de behoeftes en wensen van deze groep mee te nemen in de opgave voor de woningbouw. Stimuleringsmaatregelen, voorrangregelingen en (verhuis)begeleiding voor 'groot wonende huurders en koopwoning-eigenaars' kunnen daarnaast helpen om grote en niet optimaal benutte woningen beschikbaar te krijgen voor andere bewoners.

We staan voor een grote en langdurige opgave; partijen zijn bereid hierin te investeren onder de voorwaarde dat de langjarige horizon niet uit het oog verloren wordt. Voor de korte termijn is het belangrijk dat er geen verdere stagnatie in de realisatie van de woningbouwopgave optreedt.



2. Samen komen we verder én gaan we sneller

Het realiseren van 100.000 woningen per jaar in de verschillende segmenten en volgens hoge kwaliteitsstandaarden vraagt dat ieder van ons zich tot het uiterste inspant. Om het overzicht te bewaren en de voortgang van de totale opgave te bewaken werken wij aan goede overlegstructuren. En door samen te werken aan het beheersen van kosten en slimmere werkwijzen doen wij wat we kunnen om onze ambities te verwezenlijken. Veel kunnen we daarbij zelf, maar steun van het Rijk is onontbeerlijk.

Van plannen naar uitvoering

Plannen zijn mooi, maar uiteindelijk gaat het om het aantal woningen dat gebouwd wordt. Daarom is het van groot belang goed de vinger aan de pols te kunnen houden. Daarom werken we aan goed functionerende overlegstructuren op lokaal en regionaal niveau (waaronder versnellingstafels), met als doel dat overheden, corporaties en marktpartijen vanuit onderling vertrouwen, begrip en gelijkwaardigheid en op basis van goede monitoringssystemen met gebruik van eenduidige definities sturen op de voortgang van projecten, eventuele knelpunten oplossen en zo nodig escaleren.

De in ontwikkeling zijnde planmonitor (met 130% plan-capaciteit) is een stap vooruit in het op orde brengen van de sturingsinformatie. We willen deze monitor op korte termijn verder uitbouwen tot een gezamenlijk, gedragen, publiek-privaat instrument van overheden, corporaties en marktpartijen om er ook daadwerkelijk mee te kunnen sturen op de voortgang van de uitvoering van de woondeals, zowel in planning als in programmering. Daarvoor is inzicht nodig in zowel publieke als private mijlpalen, zodat duidelijk wordt waardoor eventuele vertraging optreedt en waar de sleutel ligt om voortgang te kunnen boeken. En het is van belang dat het systeem wordt gevoed door overheid en markt. We vragen praktische en financiële ondersteuning van het Rijk om dit te realiseren.

Met een goed monitoringssysteem kunnen we dreigende of optredende vertraging van projecten of tekorten in de capaciteit tijdig opmerken en aanpakken. Dan kunnen professionals met specialistische kennis uit op te richten, regionale flexpools ingezet worden waar de kennis en capaciteit nodig is. Denk aan kennis over stikstof, flora en fauna, verkeer en planeconomie. Locatie specifieke knelpunten moeten worden opgelost. Waar plannen vertraging oplopen, kunnen andere ontwikkelingen naar voren worden gehaald.

Om ook op de langere termijn te zorgen voor voldoende woningen, vinden we het belangrijk dat de plancapaciteit op peil blijft. Aan de versnellingstafels moeten de beschikbare plannen en locaties naast de opgave worden gelegd. Voldoende locaties betekent niet alleen verschil-

lende vormen van binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties, van grootschalige uitbreidingslocaties tot lokaal een straatje erbij. Het betekent ook dat bijbehorende voorzieningen en mobiliteit moeten worden gepland en gerealiseerd.

Het is zaak om creatief te denken en geen mogelijkheden vroegtijdig uit te sluiten. De huidige woningvoorraad beter benutten draagt ook bij aan het verminderen van het woningtekort en zorgt voor meer voordeuren. Optoppen, aanplakken, splitsen zijn mogelijkheden om meer woningen toe te voegen en een impuls aan een gebied te geven. Ook transformatie van onbenutte kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed kan extra woningen genereren. Daarnaast liggen er kansen in het gepast woningen toevoegen in niet-woongebieden, zoals bedrijventerreinen en kantoorgebieden.

Wij zijn zelf verantwoordelijk om gezamenlijk te sturen op de voortgang van de in de woondeals gemaakte woningbouwafspraken. Wij vragen het Rijk om waar nodig capaciteit en andere vormen van ondersteuning van partijen ter beschikking te stellen om de voortgang van de woningbouwopgave te bevorderen. Het kan voorkomen dat we op lokaal/regionaal niveau te weinig voortgang boeken doordat het ons niet lukt om tot overeenstemming te komen. Aan het Rijk vragen we om ons hierop aan te spreken, te adviseren en in het uiterste geval een besluit te nemen wanneer we er zelf niet uitkomen. Graag voeren de partners in de Uitvoeringsagenda periodiek bestuurlijk overleg over de voortgang en eventuele extra benodigde activiteiten of interventies om de woondeals te kunnen realiseren.

Slimmer samenwerken

Capaciteitstekorten zijn er in alle schakels van de woningbouw. Helaas kunnen we niet verwachten dat er veel extra capaciteit beschikbaar komt, omdat er overal personeelstekorten zijn. Het gebruik van specialisten uit regionale flexpools kan helpen, maar zal beslist niet alle problemen oplossen. Daarom moeten we de beschikbare capaciteit zo slim mogelijk inzetten. Marktpartijen in de bouw, maar ook Rijk, provincies en gemeenten tonen al initiatief om dit probleem op te lossen. Goede samenwerking tussen marktpartijen en overheden is noodzakelijk om meer voortgang te boeken bij woningbouwprojecten. Dit kan door meer afstemming vroeg in het proces. Denk hierbij aan snelkookpansessies waarin partijen samen rekenen en onderzoeken maar ook meer parallelle besluitvorming. Dergelijke afstemming kan ook aan de regionale versnellingstafel worden toegepast om voortgang op de lokale/regionale woningbouwopgave als geheel te bevorderen. Een andere optie is dat markt- →

partijen gemeenten ontlasten. Wanneer een gemeente aan de voorkant duidelijke richtlijnen opstelt kan bijvoorbeeld een omgevingsplanwijziging opgezet worden door een marktpartij en getoetst worden door de gemeente. Dit scheelt veel ambtelijke capaciteit. Publiek-Private Samenwerking (PPS) is een belangrijk instrument om samenwerking vorm te geven. Hierbij voelt men een gezamenlijke verantwoordelijkheid, werkt men vanuit vertrouwen en met duidelijke kaders. Een hechte gemeenschappelijke organisatie bevordert dat er sneller gebouwd kan worden.

Grondbeleid

Er is veel discussie over onrendabele toppen en publieke tekorten. Een en ander leidt tot langdurige onderhandelingen. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in een uitgebreide brief een analyse gegeven van deze problematiek (“te traag en te duur”) en verdere onderzoeken naar hervormingen op de grondmarkt aangekondigd. Het gaat in de brief om het verbeteren van grip op grond en het versnellen van de gebiedsontwikkeling, het verbeteren van waarderingssystematiek en kostenverhaal en het verkennen van fundamentele wijzigingen. Inmiddels is ook een Inter-departementaal Beleidsonderzoek Woningbouw en Grond (IBO) gestart. Het is van groot belang dat wordt onderzocht of, en zo ja welke, hervormingen op de grondmarkt moeten worden doorgevoerd zodat op termijn woningbouw betaalbaarder wordt en minder structurele middelen nodig zijn. Belangrijk hierbij is dat de waardeestijging zoveel mogelijk ten goede komt aan de ontwikkeling die erop wordt gebouwd.

Versnellen van procedures

De Omgevingswet die per 1 januari 2024 is ingegaan moet een versnelling van procedures opleveren ten opzichte van het huidige stelsel. En dat is nodig ook. Op dit moment duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject namelijk gemiddeld tien jaar. Dat is te lang voor mensen die met smart zitten te wachten op een woning. Het moet en kan korter.

Uit onderzoek blijkt dat momenteel vooral veel vertraging ontstaat bij de planvorming. Wat dat betreft zitten partijen zelf niet stil. Er zijn diverse initiatieven om in samenwerking tussen marktpartijen, corporaties en overheden woningbouwprojecten te versnellen of weer vlot te trekken. Het helpt ook als alle partijen (gemeenteraad, inwoners, bouwpartijen, corporaties etc.) vroegtijdig mee worden genomen in plannen. Om woningbouw te versnellen is commitment nodig van alle partijen om samen te kijken hoe woningbouw wél mogelijk gemaakt kan worden. Gemeenten, corporaties en marktpartijen besteden veel tijd en aandacht aan het organiseren van goede participatietrajecten met belanghebbenden om het draagvlak voor nieuwe ontwikkelingen te vergroten en bezwaren zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook in de fase van bezwaar en beroep is versnelling mogelijk. Er ligt daarom wetgeving om het aantal instanties waar bezwaar of beroep kan worden aangetekend met één te beperken. Wij ondersteunen deze beweging. Hierbij is het ook noodzakelijk dat het Rijk de Raad van State financieel faciliteert om sneller te kunnen werken. Daarnaast zouden het belang van de woningzoekende en het algemeen belang zwaarder moeten gaan wegen in de belangenafweging. Regelgeving en procedures moeten hierop worden aangepast. Hiervoor vragen we het Rijk te verkennen of het mogelijk is sneller uitspraak te doen wanneer een bezwaar weinig kans van slagen heeft en/of het participatietraject zorgvuldig doorlopen is. Het versnellen van procedures maakt opportunistisch bezwaar maken minder aantrekkelijk, omdat het uitstel heel beperkt zal zijn en projecten, bij het verwerpen van het bezwaar, gewoon doorgang zullen vinden. Dat zal naar verwachting leiden tot minder bezwaarprocedures.

Gestructureerd toewerken naar een hogere standaard

De kwaliteit van woningen is de afgelopen decennia flink toegenomen. Woningen zijn groter, energiezuiniger, comfortabeler en veiliger geworden. Steeds vaker wordt er bij woningbouw ook gezorgd voor waterberging en bevordering van biodiversiteit. Circulariteit is een volgende stap die nog meer van het ontwerp en de bouw van woningen zal vragen. Partijen spreken af daar de komende jaren gezamenlijk in goed overleg en met gedeelde verantwoordelijkheid aan te werken. Zij delen de ambitie en zien kansen en mogelijkheden om de woningbouw in Nederland werkelijk duurzaam en toekomstbestendig te maken.

Vanuit het Rijk zijn diverse aanscherpingen van de minimumeisen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) al in voorbereiding. Ook daarna zal regelgeving regelmatig aangepast moeten worden aan nieuwe mogelijkheden en inzichten met als doel een duurzame en toekomstbestendige (woning)bouwproductie. Wij zullen samen op basis van praktijkervaringen hierover in voorkomende gevallen advies uitbrengen aan het Rijk. Wij geven daarbij prioriteit aan het Paris proof maken van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zodat de nieuwbouw zo snel mogelijk voldoet aan internationale doelstellingen t.a.v. de reductie van CO₂-uitstoot. Wij zijn er van overtuigd dat dat haalbaar is. Vooruitlopend op de regelgeving maken we afspraken over het in concrete woningbouwprojecten al zo veel mogelijk voldoen aan het ‘Paris proof’-criterium. →

Het is een grote uitdaging, om nieuwe nationale en Europees wettelijke eisen in samenhang te ontwerpen, en vooral te realiseren in de bouwpraktijk van alle dag, tegen aanvaardbare kosten. Gezamenlijk willen we daar verantwoordelijkheid voor nemen. Voorwaarde daarvoor is dat opdrachtgevers en bouwondernemingen in heel Nederland dezelfde technische (woningbouw-)concepten kunnen toepassen. Want dat maakt industrialisatie en opschaling in de hoofdstroom van de woningbouw mogelijk, waardoor sneller, duurzamer en met minder menskracht gebouwd kan worden. Wij gaan ons daar gezamenlijk voor inzetten door zoveel mogelijk uniformering van eisen, regels en vergunningverlening m.b.t. de hoofdstroom van de nieuwbouw te bevorderen. Op die manier kunnen we er in slagen om 100.000 woningen per jaar te bouwen, te voldoen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen en tegelijkertijd de woningbouw op een Paris proof CO2-reductiepad te brengen.

Naast standaardisatie op een hoog duurzaamheidsniveau m.b.t. de hoofdstroom van de woningbouw is innovatie nodig in termen van nieuwe materialen, producten en toepassingen. Gezamenlijk spannen we ons er voor in dat we vooruitlopend op nieuwe wet- en regelgeving innovatiedoelstellingen formuleren en daar actief beleid op formuleren. Bij gemeentelijke gronduitgifte kunnen bovenop het 'Paris proof' niveau van de hoofdstroom van de woningbouw aanvullende ambities geformuleerd worden gericht op het bevorderen en versnellen van innovatie op specifieke onderdelen. Essentieel daarbij is het bundelen van krachten, het spreken van dezelfde taal, het gebruiken van dezelfde definities en het uitwisselen van ervaringen en inzichten.

Via verschillende kennisprogramma's, zoals het Lenteakkoord 2.0, het KAN-programma, de Bouwcampus en andere initiatieven werken we reeds samen aan nieuwe technieken en nog hogere kwaliteit en aan het verspreiden van de lessen uit deze programma's. Die samenwerking gaan we langjarig verbreden en intensiveren, bij voorkeur met steun van en in samenwerking met het Rijk, met als doel gericht nieuwe kennis en ervaring opdoen, die kennis breed verspreiden en van daaruit het proces van regelgeving voeden. Het verder uitwerken van de experimenteerbaarheid die is opgenomen in de Omgevingswet kan hieraan nog verder bijdragen.

Fabrieksmatige bouw

In plaats van steeds een prototype te bouwen, moet de bouw meer gaan werken met bewezen technieken en modellen. Werknemers in de bouw de mogelijkheid bieden om in een fabriek te werken, kan helpen bij het verminderen van personeelstekorten. Marktpartijen hebben fors geïnvesteerd in fabrieksmatige bouw en in 2026 kunnen er 100.000 woningen per jaar geproduceerd worden vanuit fabrieken. Hiervoor is veel minder arbeid

nodig en de bouwtijd van deze woningen is ook veel korter. Ook bespaart het bouwen met gecertificeerde producten die geen extra toetsing behoeven mankracht bij de vergunningsverlening. Het zou enorm helpen wanneer fabrieksmatige woningen op basis van één centrale vergunning door heel Nederland gebouwd kunnen worden.

Om écht efficiënt en seriematig te kunnen bouwen moet er een constante bouwstroom op gang komen. Het scheelt tijd en draagt bij aan het opschroeven van de (industriële) bouwproductie als bouweisen zoveel mogelijk worden gestandaardiseerd.

Stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid

Duidelijk, stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid en wet- en regelgeving zijn belangrijke randvoorwaarden voor een stabiel investeringsklimaat. Dat is nodig om de benodigde grote investeringen te doen in woningbouw en gebiedsontwikkelingen en de bijbehorende risico's te durven nemen. Bij het voorbereiden van beleidswijzigingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor de uitvoeringspraktijk, bijvoorbeeld qua uitvoerbaarheid, haalbaarheid, betaalbaarheid, eenduidigheid en opschaalbaarheid. Het is verstandig om een verantwoorde periode te nemen om maatregelen in te laten gaan zodat de bouw zich aan kan passen en om te zorgen voor goede overgangsregelingen. Ook moeten instanties niet eenzijdig vooruitlopen op regelgeving die nog niet van kracht is.

Van het Rijk vragen wij de ontwikkeling van Rijksregulering vroegtijdig met ons af te stemmen, hierbij te sturen op bovengenoemde aspecten en hierbij praktijkervaringen te betrekken.

Eigen ministerie

Wonen, bouwen, ruimtelijke ordening en milieu verdienen een eigen minister en een eigen departement. Het kost echter op de korte termijn tijd, geld en energie om een eigen departement op te zetten. Dit in een tijd dat de woningnood hoog is en bemensing een nijpend probleem.

Maar op langere termijn zorgt dit wel voor bestendiger woningbouwbeleid. Ook voor het behouden van kennis en kunde in huis is een eigen departement beter. Daarom is het verstandig om geleidelijk en standvastig toe te groeien naar een eigen departement.

3. Taaie problemen vragen om knopen doorhakken

De problemen uit het vorige hoofdstuk vragen veelal een gezamenlijke aanpak. Er wordt ook vaak al aan gewerkt. Maar op een aantal kritische succesfactoren die ook in de woondeals zijn benoemd zien we grote bedreigingen voor de woningbouw en is er tot nu toe weinig progressie te zien.

Zo spreekt de politiek en de rechtspraak al geruime tijd over de stikstofproblematiek. Hoewel de directe impact op woningbouw minder desastreus lijkt dan eerst werd gevreesd, is er wel degelijk een remmende invloed met name vanwege het niet kunnen bouwen van ontsluitende infrastructuur voor woningbouw als gevolg van stikstof. Indirect heeft dat een steeds grotere invloed op het niet kunnen ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties, vanwege het ontbreken van ontsluiting. Daarnaast zorgen de benodigde onderzoeken voor extra kosten en langere doorlooptijden. De bouw zelf neemt verantwoordelijkheid, door gasloos te bouwen en door materieel te gebruiken dat niet of weinig bijdraagt aan stikstofdepositie. Maar waar het gaat om het aanleggen van nieuwe woningbouwlocaties, de bijbehorende (energie) infrastructuur en toekomstige verkeersbewegingen blijft de stikstofproblematiek een belemmering die om een structurele oplossing vraagt.

Een meer recent, maar zeker niet minder ernstig probleem is de steeds vaker optredende netcongestie op elektriciteitsnetten. In grote delen van het land zijn er nu zelfs stops op de toevoegingen van grote aantallen woningen of dreigen grote delen van de geplande woningbouw geen aansluiting te krijgen. Om vaart te maken willen we juist ook grote woningbouwlocaties ontwikkelen. Deze acute problematiek moet dan ook op de kortst mogelijke termijn worden aangepakt, waarbij aan de (woning)bouw gerelateerde activiteiten voorrang zouden moeten krijgen in de verdeling van schaarse ruimte op korte termijn.

Drinkwaterbeschikbaarheid is in sommige delen van Nederland een nijpend probleem. De productie van ons hoog kwalitatieve drinkwater kan niet op hetzelfde tempo meegroeien als de woningvoorraad en ons gebruik. Ook hier gaat het overduidelijk om een essentiële voorziening die niet kan worden vermeden bij de bouw van nieuwe woningen.

Een probleem waarvan de impact nog vrij onbekend is, maar wat door sommigen wordt aangeduid als “het nieuwe stikstof” is de Kaderrichtlijn Water. Een richtlijn waar Nederland al te lang niet aan voldoet en die nu wellicht roet in het eten gooit voor woningbouw. Onderzoek laat zien dat een groot deel in de woningbouw geraakt wordt door het niet voldoen aan de KRW. Effect is uitstel of afstel van woningbouwprojecten. De oplossing ligt in het nemen van bronmaatregelen.

Het oplossen van deze belemmeringen ligt niet binnen het domein van de woningbouw zelf. De expertise en benodigde politieke afwegingen van alle belangen vragen hier dan ook om een leidende rol van het Rijk. Via de versnellingsstafels kunnen alle stakeholders, zoals marktpartijen, corporaties en overheden wel in beeld brengen welke projecten stagneren door welke van deze knelpunten en welke ongehinderd door kunnen. Daarmee worden de knelpunten concreet en komt een aanpak hopelijk dichterbij. Wij doen een dringend beroep op het Rijk om zich maximaal in te zetten om (met haar partners) deze kritische succesfactoren op te lossen, anders kan een deel van de beoogde woningbouwproductie op de beoogde locaties niet doorgaan. Dat zal, gezien de verschillende belemmeringen een significante impact hebben op de woningbouwproductie in totaal. →



4. Financiële onderbouwing

Voor de ontwikkeling en realisatie van de 918.000 woningen tot 2030 is een investering van ruim € 400 miljard noodzakelijk. Veruit het grootste deel daarvan zal vanuit private partijen, waaronder corporaties, moeten worden opgebracht. Om tegemoet te komen aan de grote maatschappelijke ambities zijn voor een deel (in directe financiële termen) onrendabele investeringen noodzakelijk. Daarvoor doen we ook een beroep op het Rijk.

Alleen wanneer er vanuit het Rijk voldoende structurele middelen voor de lange termijn beschikbaar komen, is het mogelijk om 100.000 woningen per jaar te bouwen en aan de daarbij behorende maatschappelijke doelstellingen te voldoen. Tot 2030 is naar schatting jaarlijks € 3 tot 5 miljard nodig, afhankelijk van de economische omstandigheden. Zonder deze middelen blijven de doelstellingen rond betaalbaarheid (twee derde betaalbaar; 30% sociaal) en klimaat (Paris proof) buiten bereik. Haalbaarheid voor alle partijen, gemeenten, woningcorporaties, beleggers, bouwbedrijven en projectontwikkelaars, is immers een voorwaarde om tot realisatie te komen.

Uitblijven van structurele middelen belemmert woningbouw

Decennia lang subsidieerde het Rijk de woningbouw om de bouw van voldoende en betaalbare woningen te waarborgen. Met het aflopen van die subsidies en de invoering van de verhuurderheffing voor woningcorporaties in 2014 zakte de woningbouwproductie in. Inmiddels is de verhuurderheffing weer afgeschaft en wordt via incidentele subsidies, zoals de Woningbouwimpuls (WBI), de Startbouwimpuls (SBI) en bijdragen vanuit het Mobiliteitsfonds, weer een deel van de tekorten opgevangen. Hoewel het ging om aanzienlijke bedragen is dit onvoldoende om aan alle maatschappelijke doelstellingen te voldoen. Bovendien is het voor gemeenten moeilijk om mensen in vaste dienst te nemen wanneer er geen langjarig perspectief kan worden geboden.

Noodzaak van structurele middelen voldoende aangetoond

De structurele middelen voor het wonen en bouwen, waar we in de Actieagenda Wonen om vroegen, zijn uitgebleven. Er zijn veel onderzoeken gedaan naar de tekorten op de gemeentelijke grondexploitatie. Onderzoek van Fakton en Stadkwadraat laat zien dat sinds 2009 het merendeel van de grondexploitaties een negatief saldo kent¹ en dat de tekorten sinds 2021 fors zijn toegenomen.² Rebel heeft becijferd wat de benodigde investeringen zijn voor de grootschalige NOVEX-gebieden³ en voor het afdekken van onrendabele toppen op overige locaties⁴. Illustratief voor de noodzaak van financiële ondersteuning vanuit het Rijk is ook de forse overvraging van het budget voor de SBI. Verder vraagt ook de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) in haar recente advies aandacht voor adequate financiering voor medeoverheden die rijkstaken moeten uitvoeren, zoals de woningbouwopgave. De Raad bevestigt dat de voortgang beter gewaarborgd is met structurele geldstromen dan met incidentele financiering⁵.

Benodigde middelen voor gemeenten

In de Kamerbrief over grondbeleid⁶ heeft BZK uit de genoemde onderzoeken van Rebel afgeleid dat de zogeheten toerekenbare en niet-toerekenbare publieke onrendabele toppen voor de woningbouwopgave tot 2030 in gebiedsontwikkelingen circa € 26 miljard bedragen en dat hiervan ruim € 12 miljard wordt bekostigd vanuit onder andere de Woningbouwimpuls, het Mobiliteitsfonds en het Groeifonds. Er is dus tot 2030 nog € 14 miljard aan publieke onrendabele toppen voor de woningbouwopgave ongedekt, zijnde € 2 miljard per jaar. De extra tekorten die (zijn) ontstaan door de actuele economische ontwikkelingen, zoals de stijging van de bouwkosten, zijn hierbij nog buiten beschouwing gelaten. En ook de benodigde schaa sprong-investeringen blijven hierbij grotendeels buiten beeld.

¹ Stadkwadraat en Fakton, Grondexploitaties 15 jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling, Een kwalitatieve analyse van grondexploitaties tussen 2005 en 2020, 7 december 2021

² Stadkwadraat en Fakton, Tegenwind in gebiedsontwikkeling - Een onderzoek ter onderbouwing van de start-bouwimpuls (SBI), 10 november 2023)

³ Rebel, Stadkwadraat, Fakton, Decisio, Business case aanpak 14 grootschalige gebieden. Rotterdam, 2 juni 2021

⁴ Rebel, Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten, Rotterdam, 23 april 2021

⁵ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023). De uitvoering aan zet: omgaan met belemmeringen bij de uitvoering van beleid in de fysieke leefomgeving. Den Haag. Digitale uitgave, december 2023

⁶ Kamerbrief Modernisering van het grondbeleid, 19 juni 2023

Het is essentieel dat Rijksmiddelen voor de dekking van de publieke tekorten op de woningbouw niet uit het gemeentefonds komen en ter beschikking kunnen komen aan alle gemeenten. Daarnaast is een aanzienlijke verlaging nodig van de cofinancieringseis; de huidige eis van 50% gemeentelijke cofinanciering is onmogelijk vol te houden gezien de gemeentelijke begrotingen.

Los van de onrendabele toppen is een versterking van de financiële positie van gemeenten noodzakelijk om capaciteitstekorten op te lossen en de uitvoeringskracht van gemeenten te versterken. Dit kan door een beperking of vrijstelling van de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor gemeentelijke grondexploitaties. Gemeenten hebben met hun grondexploitaties immers geen winstoogmerk, maar een maatschappelijke doelstelling.

Benodigde middelen voor corporaties

Voor het deel van de nieuwbouwgave waarvoor woningcorporaties aan de lat staan, heeft het ministerie van BZK berekeningen gemaakt⁷. Hieruit volgt dat corporaties hun leenruimte maximaal benutten maar hierbij wel tegen hun grenzen aan lopen. Corporaties zijn hierdoor de komende jaren al genoodzaakt om hun woningbouwontwikkeling en -productie terug te schroeven om de lange termijn continuïteit te waarborgen. Het is daarom nodig de Vennootschapsbelasting voor woningcorporaties te laten vervallen. Daarbij is een consistent huurbeleid zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken essentieel.

Het doen van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming vraagt om een evenwichtig en consistent huurbeleid dat de ontwikkeling van kosten volgt. Als verdere huurmatigingen overeengekomen worden, zijn er naast het afschaffen van de VPB extra Rijksinvesteringen nodig voor nieuwbouw door corporaties.

Benodigde investeringsruimte voor beleggers en ontwikkelaars

In de afgelopen periode hebben (internationale) beleggers en ontwikkelaars te maken gehad met aanzienlijke fiscale wijzigingen met impact op de businesscase. Om investeringen in nieuwbouw te stimuleren en een goed investeringsklimaat te waarborgen, wordt voorgesteld om de overdrachtsbelasting substantieel te verlagen en de belasting in box 3 te baseren op het daadwerkelijk behaalde rendement, conform het wetsvoorstel Werkelijk Rendement Box 3. Dit zorgt ook voor extra investeringsruimte voor verduurzaming en het behouden van een gevarieerd huurwoningaanbod en heeft daarmee ook positieve effecten voor huurders.

Voor ontwikkelaars hebben de opbrengsten geen gelijke tred kunnen houden met de kostenstijging. Deels is dit veroorzaakt door economische omstandigheden, zoals sterk stijgende bouwkosten en rentes. Deels is dit een gevolg van steeds strengere eisen aan duurzaamheid en programmering. Subsidies zijn soms nodig om de gaten te dichten, in ieder geval wanneer die ontstaan door eisen aan betaalbare programmering.

⁷ Brief minister VRO aan de Tweede Kamer van 16 juni 2023



Oplossingen om middenhuur vlot te trekken

Om de ambitie van het bouwen van 100.000 middenhuurwoningen waar te maken vóór 2030, is het nodig om meer belemmeringen weg te nemen bij corporaties en investeerders. De uitdagingen voor verschillende partijen verschillen. Daar waar voor de sociale huur en betaalbare koop worden gestimuleerd met huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek en financieringsvoordelen (WSW en NHG) is dit alles niet aan de orde voor middenhuur. Als gevolg van de opgelopen rente neemt de urgentie enkel nog maar verder toe. Het is daarom belangrijk dat er stimuleringsmaatregelen komen voor woningcorporaties en investeerders om zo de middenhuur aan te jagen. Dit kan worden uitgewerkt in verschillende instrumenten voor woningcorporaties en marktpartijen maar een gelijk speelveld blijft hierin een belangrijk uitgangspunt. Denk daarbij aan de inzet van staatsgaranties op leningen en objectgebonden subsidies voor middenhuurwoningen.

Overige investeringen

Voor het oplossen van de kritische succesfactoren, zoals opgenomen in de woondeals zijn ook middelen nodig. Deze zijn in de genoemde onderzoeken niet begroot en zijn nodig in aanvulling op deze onderbouwing.

Middelen voor de korte termijn

Voor de start bouw van woningbouwprojecten in 2024 en met name 2025 zien we graag een Startbouwimpuls 2^e tranche met een aanzienlijk budget (minimaal € 300 miljoen) zodat de goede voorstellen die zijn ingediend bij de 1^e tranche SBI (in 2023) maar niet zijn gehonoreerd, toegekend kunnen worden bij een eventuele 2^e tranche.

Langjarige middelen en langjarige afspraken

Het voorgaande laat zien dat er op verschillende fronten aanzienlijke bedragen nodig zijn om de grote opgaven waar we voor staan te kunnen realiseren. Peter Boelhouwer komt op een jaarlijks budget van € 3 tot € 5 miljard per jaar.

Wij vinden het belangrijk om deze substantiële, langjarige middelen te koppelen aan langjarige afspraken over deze integrale opgave en de uitvoering daarvan.

En wij hebben hierbij grote behoefte aan een structureel partnerschap met het Rijk. Hierbij horen ook het integraal aanvragen en uitkeren van Rijksmiddelen. Wanneer dit gepaard gaat met een simpelere aanvraag- en verantwoordingsmethode blijft er meer capaciteit beschikbaar voor de uitvoering.

Tevens is het wenselijk tot een mechanisme te komen waarbij in goede tijden reserves worden opgebouwd om in slechte tijden te kunnen doorbouwen. De vroegere publiek-private samenwerkingen bieden hiervoor goede lessen. Er zijn echter ook andere vormen van afspraken denkbaar. Een blauwdruk is hiervoor niet te geven. Het is aan partijen binnen een woondealregio om hier invulling aan te geven met stevige betrokkenheid van het Rijk.

Onder deze financiële condities kunnen we, mits ook aan de niet-financiële randvoorwaarden wordt voldaan, consistent toewerken naar een woningbouwproductie van 100.000 woningen per jaar. Die grotere aantallen zullen de woningmarkt meer in balans brengen, doorstroming op gang brengen en zorgen dat de voorraad beter bij de behoefte gaat passen.