

Datum
23 april 2018

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/MNor/RBos/18-077



Aan
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp
Bijdrage Aedes tbv AO Bouwopgave

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte voorzitter, griffier en leden van de Kamercommissie van Binnenlandse Zaken,

Komende woensdag debatteert u met de minister van Binnenlandse Zaken over de bouwopgave. Woningcorporaties staan voor een grote bouwopgave om de beschikbaarheid van huurwoningen op peil te houden en om de bestaande voorraad te verduurzamen.

Ambities woningcorporaties

In de Aedes Woonagenda heeft de corporatiesector aangegeven meer te willen bouwen en in 2050 CO2-neutraal te willen zijn. En daar zijn we druk mee bezig. Corporaties laten op dit moment een grote versnelling ten aanzien van verduurzaming zien. Daarnaast wil de sector aan het einde van de kabinetsperiode jaarlijks 34.000 huurwoningen bouwen. Maar voor het realiseren van deze opgaven zijn corporaties van een hoop zaken afhankelijk. Wij brengen die met deze brief graag onder uw aandacht.

Capaciteit

Het sleutelwoord is capaciteit: gemeenten moeten in hoog tempo voldoende grond en bouwlocaties beschikbaar stellen om de enorme opgave te kunnen realiseren. Op de korte en lange termijn is er sprake van een tekort aan bouwlocaties, te weinig plancapaciteit en onvoldoende urgentie bij een aantal gemeenten en provincies. De rijksoverheid moet daar snel op ingrijpen.

Gemeenten en ontwikkelcapaciteit

Gemeenten voelen niet altijd een belang om voldoende bouwgrond voor de gereguleerde woningbouw te reserveren, ondanks hun taak om te zorgen voor voldoende en passend aanbod binnen hun gemeente. Maar ze missen ook vaak de capaciteit: de ontwikkelcapaciteit bij gemeenten is sinds de crisis fors afgenomen, mede doordat tijdens de financiële crisis bezuinigd is op de personele bezetting.

Inhuur van personeel door gemeenten kan er toe leiden dat het tempo bij gemeenten omhoog gaat. Corporaties kunnen goede medewerkers tijdelijk 'uitlenen' aan gemeenten om meer tempo te maken, maar dit is niet toegestaan in de Woningwet.

Plancapaciteit

De plancapaciteit moet ook worden gevonden op uitleggebieden om de enorme versnelling te realiseren. Binnenstedelijk bouwen is tijdrovender en duurder ten opzichte van uitleglocaties. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking is een overgang ingezet van bouwen op uitleglocaties naar binnenstedelijke ontwikkeling. Met deze Ladder programmeren gemeenten minder plannen dan voorheen, aangezien de "harde plannen" de behoefteeraming niet mogen overschrijden.

Wat Aedes betreft moet bij de binnenstedelijke plancapaciteit een over-programmering mogelijk zijn, aangezien ook bij harde plannen sprake is van planuitval en vertragingen. Het Rijk moet de Ladder een werkbaar instrument maken en een stimulator geven om gereguleerde woningen op binnenstedelijk gebied sneller te realiseren.

Productiecapaciteit

Ook in de bouw is ondercapaciteit: De aanhoudende groei zorgt er voor dat er in de bouw een toenemende druk op de productiecapaciteit staat. Bouwbedrijven en toeleveranciers hebben de productiecapaciteit in de crisis flink laten inkrimpen, wat nu leidt tot personeelstekorten. De levertijden en kosten van bouwmaterialen lopen op doordat toeleveranciers niet snel genoeg hun productiecapaciteit kunnen opvoeren.

Regelgeving

Daarnaast hebben we bij het rondetafelgesprek over de bouwopgave (12 december 2017) nog een aantal belemmeringen aangegeven op het pad van regelgeving. Ik verwijs u daarvoor graag naar ons position paper dat we voor het rondetafelgesprek maakten en wat ik hier nog eens heb bijgevoegd.

Wet Voortgang Energietransitie

Het laatste wat er nu in deze markt moet gebeuren is onnodige planuitval of vertraging. Vooropgesteld moet worden dat Aedes, ook uit solidariteit met Groningen, vindt dat nieuwbouw woningen zo snel als mogelijk gasloos moeten worden. We vragen hierbij wel uw aandacht voor het tempo waarmee de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) nu wordt ingevoerd.

Het gevolg van de Wet VET is in ieder geval dat alle nieuwbouw waarvoor een vergunning wordt aangevraagd na de datum van inwerkingtreding (voorzien is 1 juli 2018) aardgasvrij moet zijn. Maar er zitten op dit moment al veel plannen in de pijplijn. Die nu wijzigen leidt tot onnodige kosten en vertragingen in de bouwproductie. Te snelle invoering van een verbod op aardgas in de nieuwbouw brengt risico's met zich mee die een zorgvuldige energietransitie in de nieuwbouw eerder kunnen verstoren dan versnellen. Het overhaast nieuwbouwprojecten omzetten van aardgas naar aardgasvrij leidt bovendien tot extra kosten. Ook ontstaat er vertraging in de bouwproductie omdat corporaties en bouwers projecten moeten herzien.

Verder is het de vraag of er wel voldoende alternatieven zijn. Een warmtenet ligt bijvoorbeeld nog lang niet overal en het kost tijd en geld om dit aan te leggen. Bovendien wordt ten behoeve van het nieuwe Klimaatakkoord aan de klimaattafel gewerkt aan de uitwerking van een goede inkeerregeling om de doelen van Parijs te behalen.

Daarom bepleit Aedes een behoorlijke ingangstermijn en redelijk overgangsrecht voor deze maatregel.

Fiscale regime met verkeerde prikkels

Tenslotte constateren wij dat de rijksoverheid de afgelopen jaren diverse belemmerende maatregelen genomen heeft, die de bouw niet ten goede komen. De belangrijkste is de verhuurderheffing die drukt op de investeringscapaciteit.

Dit kabinet kondigt daarbovenop nu zelfs een contraire prikkel aan: de renteaftrekbeperking in de ATAD wordt misbruikt om een grondslagverbreding te introduceren. Zo'n maatregel stimuleert tot het aflossen van leningen, in plaats van het aangaan ervan ten behoeve van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Feitelijk is het daarmee een boete op leningen en dus op nieuwbouw en verduurzaming: twee opgaven waarbij hetzelfde kabinet nadrukkelijk naar onze sector kijken.

Om de bouw echt te stimuleren zouden juist gerichte prikkels, zoals subsidies of aftrekmogelijkheden, voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming moeten worden ingezet door de rijksoverheid. In elk geval meer dan de 100 miljoen euro voor verduurzaming die nu is opgenomen.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen naar aanleiding van deze brief, neemt u dan contact op met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of 06-51926072.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Marnix Norder
Voorzitter