



© Margo Vlamings

## **Wat fikse bouwwoede kan geen kwaad in het nieuwe kabinet**

Bouw en verduurzaam 1 miljoen huizen

De formatie biedt een kans op gezond verstand - oplossingen voor slepende problemen. Wat mag straks niet ontbreken in het regeerakkoord? Vandaag: duurzaam bouwen

Door: Tjerk Gualthérie Van Weezel 6 september 2017, 02:00

'Na de minister voor Wonen in het tweede kabinet-Rutte zou Rutte III nodig een minister voor Bouwen kunnen gebruiken.' Dat verzuchtte de voorzitter van de makelaarsvereniging NVM eind juli na de bekendmaking van de kwartaalcijfers die wéér een enorme stijging van de huizenprijzen te zien gaven. Een speciale minister is misschien wat overdreven, maar dat een volgend kabinet een stevige bouwwoede aan de dag moet leggen, staat wel vast.

Want de nadelen van de huidige hoge huizenprijzen zijn groot. Voor de economie is het een risico: er kan een bubbel ontstaan die later weer ontploft en werkzoekenden kunnen minder gemakkelijk verhuizen naar de gebieden waar werk is. Ernstiger nog is de frustratie en het gevoel van onrecht bij niet-huizenbezitters. Starters en zzp'ers die wel willen kopen maar niet kunnen. Intussen liggen ze vaak ook nog krom, want hoge huizenprijzen betekenen vaak ook hogere huren. Dat merken ook oudere huurders die hun huren de afgelopen jaren vaak harder hebben zien stijgen dan hun inkomen.

De huidige prijzenpiek is voor een belangrijk deel te wijten aan de lage rentestand.

Maar zeker ook aan het feit dat er de afgelopen jaren structureel te weinig woningen zijn bijgebouwd om de groei van het aantal huishoudens bij te benen. Met name door consequent onderschatte immigratie is de bevolking harder gegroeid dan door het CBS werd voorspeld. De druk die dat veroorzaakt op de woningmarkt wordt nog eens versterkt doordat er steeds meer eenpersoonshuishoudens zijn en ouderen langer zelfstandig blijven wonen.

Zonder een precieze voorspelling te doen zijn woningmarktgeleerden het erover eens dat het aantal huishoudens de komende jaren stevig blijft doorgroeien en dat er honderdduizenden huizen extra nodig zijn. Het Economisch Instituut voor de Bouw kwam in 2014 met een uitgebreide scenariostudie met als conclusie dat er tot 2040 ongeveer een miljoen nieuwe woningen bij moeten komen. Woningmarkthoogleraar Peter Boelhouwer (TU Delft) lijkt dat gezien de huidige arbeidsmarkt zeker geen vreemde raming. 'Er is nu al een tekort aan leraren, verplegend personeel en ict'ers. Het ligt voor de hand dat die vacatures voor een deel door buitenlanders vervuld zullen gaan worden. Die mensen moeten wel weer ergens wonen.'

In de Randstad is er bijna aan alle typen woningen een tekort: koop, huur, sociale huur. Overal moet je met de portemonnee zwaaien of zeer lang op een wachtlijst staan.

En niet alleen de kwantiteit van de Nederlandse woningvoorraad moet omhoog. Ook de kwaliteit van de bestaande huizen moet beter. Waar nieuwe huizen nog maar amper een kachel nodig hebben en sommige dankzij zonnepanelen zelfs energie opleveren, kiert de warmte in veel oudbouw nog weg. Mede door die inefficiëntie is op dit moment nog eentiende van alle CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland afkomstig uit het verwarmen van huizen. Hoewel dit al jaren bekend is, lukt het maar moeilijk om mensen te laten investeren in het energiezuiniger maken van hun huizen.

Als een nieuw kabinet de doelstellingen uit het Klimaatakkoord van Parijs wil waarmaken, moet het toch voor elkaar zien te krijgen dat huizen op grote schaal energiezuiniger worden. In het Energieakkoord is al afgesproken dat tot 2020 jaarlijks 300 duizend woningen twee stappen in energielabel omhoog moeten. Een megaklus waarbij huizenbezitters zeker de nodige overheidssteun kunnen gebruiken.

Ook de vier partijen die op dit moment onderhandelen over een regeringsverklaring zien de noodzaak tot meer bouwen. In het verkiezingsprogramma van de VVD valt het woord zo'n beetje elke pagina. D66 heeft expliciet opgenomen dat er snel honderdduizend energieneutrale sociale huurwoningen bij moeten komen. Ook de christelijke partijen hebben de mond vol van meer en duurzamer huizen. CDA: 'Er moet weer gebouwd worden!'

Directe zeggenschap over waar woningen bijkomen, heeft een nieuw kabinet niet. Ruimtelijke ordening, ooit een bezigheid waar honderden rijksambtenaren hun dagen mee vulden, is tegenwoordig vooral een taak van provincies en gemeenten.

Toch kan een nieuw kabinet via subsidies en fiscale regelingen wel stimuleren dat gemeenten grond uitgeven en investeerders besluiten huizen te bouwen.

De oplossing: gebruik die knoppen

Als het kabinet lef heeft, neemt het de regie over de woningbouw weer in handen.

### **Neem de regie over de woningbouw weer terug**

Een nieuw kabinet moet om te beginnen veel scherper krijgen welke bouwplannen er zijn en hoe die aansluiten op de vraag naar woningen. Om vervolgens bij te sturen. Bijvoorbeeld door gerichte subsidies of voorfinanciering te doen op plekken waar de markt (nog niet) de woningen kan bouwen waar wel behoefte aan is. Ook kan de overheid woningcorporaties via een korting op de Verhuurderheffing gericht helpen om op specifieke plekken meer sociale huurwoningen te bouwen.

### **Investeer in infrastructuur**

Al die mensen die er de komende jaren bijkomen, zullen zich ook verplaatsen. Zeker in gebieden waar het nu al druk is, dreigen de wegen verder dicht te slibben en het openbaar vervoer overbelast te raken. Gemeenten worden dan huiverig om nog meer bij te bouwen. Om dat te voorkomen moet er grootschalig geïnvesteerd worden in infrastructuur en in het bijzonder openbaar vervoer. De druk op grote steden zal kleiner worden als stadjes en dorpen in de omtrek beter bereikbaar zijn. Maar ook binnen steden is geld nodig voor ov. Zo plant Amsterdam een nieuwe wijk in het Westelijk havengebied, waar in 2040 tot wel 70 duizend huizen zouden moeten staan, net zo veel als in Haarlem. Om zo'n uitbreiding tot een succes te maken, wil de stad er een metrolijn aanleggen.

### **Beloon woningcorporaties die hun woningen duurzamer maken**

Op korte termijn is de grootste energiebesparing op woningen te halen bij de 2,4 miljoen sociale huurwoningen in Nederland (totale woningvoorraad ruim 7 miljoen). Maar van corporaties wordt tegelijkertijd ook verlangd dat zij bijbouwen en hun huren betaalbaar houden. Het CDA heeft daarom een plan woningcorporaties die huizen energievriendelijker maken een lagere verhuurderheffing op te leggen. Daardoor zouden de coöperaties de komende regeerperiode miljarden extra kunnen investeren in energiebesparing.