

Woningbouw en gemeenteraadsverkiezingen



Aan alle gemeenteraadsleden
en colleges van Burgemeester en wethouders
van de regio Alkmaar.

Geachte raadsleden en bestuurders,

Op 13 maart 2022 zijn de gemeenteraadsverkiezingen, u bereidt zich daar vast op voor. Gemeenten en andere overheden spannen zich in om goede plannen van een vergunning te voorzien. De Woningmakers zetten zich in om de woningbouw aan de kant van de marktpartijen te versnellen. Marktpartijen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars) zorgen immers voor de realisatie van de woningen. In de afstemming tussen deze beide processen zit een belangrijke mogelijkheid tot versnellen. De marktpartijen werken samen in Woningmakers en organiseren een eenduidig, efficiënt overleg met onder andere uw gemeente. Wij willen de aanjager in de samenwerking zijn, en adviseren hoe overheidsbeleid stimulerend kan zijn voor haalbare en kwalitatief goede woningen.

In de periode dat wij actief zijn in de regio Alkmaar is – ondanks inspanningen van de gemeenten en van ons – de druk op de woningmarkt alleen maar toegenomen. Het evenwicht tussen vraag en aanbod is verder verstoord geraakt doordat we niet in staat zijn gebleken om de nieuwbouw tenminste gelijke tred te laten houden met de vraag. Gevolg: woningnood, in de vrije sector exploderende koop- en huurprijzen en in de sociale huur sterk oplopende wachttijden. Een generatie starters vindt nauwelijks een huis en als dat al lukt, dan tegen hoge kosten. Middeninkomens komen in de knel omdat zij niet voor een sociale woning in aanmerking komen en een woning in de vrije sector voor hen vaak onbetaalbaar is. Dit zijn beroepsgroepen die belangrijk zijn voor stad en regio: politie, gezondheidszorg en onderwijs. De doorstroming zit vast. Dit probleem is niet voorbehouden aan onze regio, het is inmiddels een dominant onderwerp in het (nationale) nieuws.

Samen met de gemeente verkennen we aan de hand van door gemeente en marktpartijen ingevulde planlijsten met gegevens van actuele plannen wat nodig is om te versnellen. Uit onze analyse blijkt dat ook wanneer

Martin Bosch

Programmamanager

06 143 88 221

martin@woningmakers.nl

www.woningmakers.nl

Datum

29 september 2021

Uw kenmerk

--

Ons kenmerk

2021.003

Bijlagen

--

Onderwerp

Samen de
woningbouw
stimuleren

KvK 54313937

BTW NL 8512.54615 B01

Bank

NL13 RABO 0331 0939 95



gemeenten en marktpartijen zich optimaal inspinnen de huidige voorraad plannen niet tot een jaarproductie leidt die nodig is om het probleem te verminderen. We halen de targets in bijvoorbeeld het woonakkoord niet, en ook de indicatoren (krapte-indicator voor de koop, wachttijden voor de sociale huur) tonen structureel een negatieve trend.

Wij denken dat een aantal zaken nodig is om weer voldoende woningen te bouwen:

1. Meer plannen in de pijplijn

Ook als we optimaliseren in de plannen leidt dat niet tot voldoende woningbouw. De target van de regio is minimaal 2000 woningen per jaar (Woonakkoord 2021), we zitten op de helft. De vrijwel volledige focus op binnenstedelijk bouwen helpt ook niet mee. Binnenstedelijk bouwen is duur, tijdrovend, leidt tot veel bezwaren en vindt plaats op relatief kleine (tot enkele honderden max.) en complexe plots. Het is dus veel inspanning voor weinig woningen per bestemmingsplan.

Het zou helpen als de zeven gemeenten en de provincie meer overeenstemming ontwikkelen over wat een passende productie voor onze regio is, en welke ruimte daarvoor nodig is. Meer plannen met meer woningen zijn nodig om aan de vraag te kunnen voldoen. Onder goede randvoorwaarden zou buitenstedelijk bouwen bespreekbaar moeten zijn.

2. Haalbaar en betaalbaar beleid

De bouwkosten zijn tussen 2016 en 2020 met 31% gestegen; 16% daarvan kwam door toegenomen eisen van overheidswege. Tijdens de pandemie is daar weer een schep bovenop gekomen. Meer eisen geeft een financiële en inhoudelijke druk op de woningbouwplannen, hetzij in de exploitatie, hetzij in de prijs van de woning. Het genereert niet zelden ook vertraging. Het is dus zoeken naar een balans tussen deze eisen, de productie en de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen.

3. Beleid en regelgeving op Rijksniveau

Alhoewel u daar vanuit de gemeenteraad geen invloed op uit kunt uitoefenen, spelen aspecten op landelijk niveau ook een belangrijke rol. Een tweetal voorbeelden:

- ✦ De verhuurdersheffing (een belasting die corporaties moeten betalen voor hun huurwoningen) volgend op de invoering van vennootschapsbelasting heeft de financiële armslag van woningcorporaties ernstig beperkt. Zij kunnen doorgaans alleen woningen bouwen als zij andere verkopen, hun business case staat ernstig onder druk. Nu kunnen corporaties nog bouwen, in de komende tien jaar droogt het op. Het is belangrijk dat het Rijk



corporaties financiële armslag geeft door de verhuurdersheffing aan te pakken, zoals betoogd tijdens de algemene beschouwingen op prinsjesdag.

- ✦ De lage rente in combinatie met de hypotheekaf trek maakt dat de financiële armslag van mensen die kunnen lenen erg groot is. Dat maakt dat kopers de gestegen prijzen toch nog kunnen betalen, woonlasten die het gevolg zijn van de ernstige onbalans op de woningmarkt (tekort aan woningen).

4. Goed samenwerken

Goed samenwerken helpt. Het zorgt ervoor dat de markt en de overheid elkaar beter vinden, weten wat aan beide kanten speelt en welk beleid en welke acties helpend zijn en wat juist niet. De Woningmakers zetten zich vol in voor deze publiek-private samenwerking.

Samenvattend

De Woningmakers blijven zich inzetten om de samenwerking tussen de markt en de overheid te stimuleren en daarin slimme manieren te vinden om de woningbouw te versnellen.

Wij vragen u om in uw partijprogramma aandacht te besteden aan de noodzaak van nieuwe bouwlocaties, en beleid dat woningbouw mogelijk maakt (sturen op hogere productie en minder stapeling van eisen).

Tijdens uw raadswork, bij de besluitvorming, vragen wij uw aandacht voor het zo veel als mogelijk overeind houden van de fasering en de aantallen woningen in de plannen, en telkens de afweging te maken tussen het belang van voldoende woningen voor de vele woningzoekenden tegenover andere belangen.

Wij zijn graag bereid om de aspecten die we in deze brief naar voren brengen toe te lichten in een gesprek met uw fractie.

Met vriendelijke groet,

Joke van den Berg

Voorzitter

Martin Bosch

Secretaris