

## NOTITIE AAN MINISTER DE JONGE // LOSTREKKEN WONINGBOUW

Datum: 12 juli 2023

Gesprek: 13 juli 2023

Van: Jelle Weever	Voorzitter MKB-Nederland, Regio Zwolle DGA Weever Bouw uit Kampen
Stefan van Dijk	Voorzitter Lighthouse Zwolle (vastgoed) DGA Bemog Projektontwikkeling uit Zwolle
Diverse relaties	Vastgoedontwikkelaars, corporaties, banken en bouwers.

---

Geachte minister De Jonge,

Wij zijn u zeer erkentelijk dat u de moeite neemt met ons het gesprek aan te gaan over de ontstane situatie op de woningbouw. Wij waarderen uw enthousiasme en werklust om de woningbouw aan te jagen en te versnellen. Ook waarderen wij uw ambitie om de sociale woningbouw component te herstellen en vinden het in de basis verstandig dat het rijk de regie meer naar zich toe trekt. Wij maken ons echter ook zorgen. Veel van uw keuzes begrijpen wij – net zoals veel van onze relaties – niet.

Het MKB is de ruggengraat van onze gehele economie, maar ook zeker in de bouwsector. De regeldruk is enorm en deze zal met de voorgenomen WKB alleen maar toenemen. Het wordt hierdoor voor kleine bouwbedrijven steeds moeilijk een bestaansrecht te behouden. Wij weten niet wie u adviseert en kunnen niet inschatten of de lobbyende partijen voldoende voeling hebben met het veld. Het MKB is wezenlijk wat anders dan de grote ontwikkelaars en bouwers.

Op de navolgende pagina's treft u tal van suggesties over wat in onze ogen anders zou moeten. We hebben ze niet voorzien van een uitgebreide context en / of concrete uitwerking. Daarbij zijn wij uiteraard bereid, wanneer u dat wenst. Wij zijn er niet om politiek te bedrijven en houden daarom geen rekening met het politieke landschap. Wij ambiëren een evenwichtige aanpak. De suggesties tot aanpassing van het beleid bespreken we graag met u op 13 juli. Tevens hebben wij deze suggesties samengevat in enkele powerpoint slides.

Nogmaals veel dank dat u ons wilt ontvangen en we hopen dat er een aantal suggesties bij zitten welke in uw ogen politiek haalbaar zijn en zo helpen de impasse te doorbreken.

Met vriendelijke groet,

Stefan van Dijk en Jelle Weever.

Gesteund door ontwikkelend en bouwend Regio Zwolle.

### **Beleidsaanpassing suggesties.**

1. Stem af met het midden en kleinbedrijf;
2. laat u meer leiden door de wet van de economie;
3. pak de lange wachtrijen aan bij de Raad van State;
4. verhoog de drempel op bezwaar maken en/of wikkel dit sneller af;
5. verlaag plankosten;
6. pas het participatie aan, het is niet zaligmakend;
7. zet op locaties die voorlopig geen ontwikkelkansen hebben, tijdelijke woningen in;
8. ontwikkeling bij de monitoring van de woondeals een sophisticated vorm van planning en monitoring;
9. Voorkom dat gemeenten bestemmingsplan wijzigingen stilleggen in verband met nieuwe omgevingswet;
10. verbied opplussen bouwbesluit of andere wetgeving door gemeentes;
11. wet en regelgeving (tijdelijk) opheffen of normeren;
12. fabriekswoningen standaard een omgevingsvergunning geven;
13. leg een verbod op het minimum aantal m2 voor een woning;
14. goedkope gronden beschikbaar stellen voor investeerders en woningbouwcoöperaties;
15. actief ingrijpen op grondprijnsbeleid en introduceer verbeteringen en eenduidigheid;
16. grondprijzen residueel bepalen;
17. verbod op grondquote over meerwerk;
18. verlaag het btw-tarief voor de bouw van betaalbare woningen;
19. subsidie vervanging laagbouw;
20. voer generieke vrijstelling in voor extra bouwlaag(en) zonder grondquote;
21. reeds bestemde gebieden hun stikstof ruimte 'teruggeven';
22. stel een termijn of neem de regie over als rijksoverheid voor nutsaanleg;
23. regel borging voor corporaties die in de middeldure sector willen bouwen en geef ze meer middelen;
24. stel generieke regels in voor corporaties voor het financieel waarden van restwaarde;
25. stel de regulering van de particuliere huursector twee tot drie jaar uit;
26. stop of pas het voornemen voor verbieden tijdelijke huurcontracten aan;
27. vergroot de leencapaciteit particulieren;
28. zet het Rijksvastgoedbedrijf in als garantie tussen 50% en 70% voorverkoop;
29. schaf af of stel de verdere afbouw van de hypotheekrente aftrek uit;
30. reguleer bouwmaterialen prijzen;
31. vergroot het nationale koopfonds (400 miljoen in plaats van 40 miljoen);
32. richt het beleid op het wegnemen van blokkades en regeldruk verlaging;
33. maak keuzes tussen klimaatdoel vs flora en fauna;
34. pas het bouwbesluit aan voor houtbouw;
35. stel een 'start bouw' subsidie in;
36. pas overdrachtsbelasting aan voor kantoren die getransformeerd worden naar woningen;
37. zet actief in op erfintensivering;
38. voer standaard vergoedingen in voor zorgwoningen.

### **Gemeentelijk beleid waar we uw aandacht voor vragen over in gesprek te gaan:**

1. Verhoog de kennis bij gemeentes en stop het inhuren van dure adviseurs en zzp ambtenaren;
2. gemeentes moeten zich eerder bindend uitspreken;
3. legeskosten op basis van bestede tijd;
4. pak het principe achter gemeentelijke tenders aan;
5. pak gemeentelijk parkeerbeleid aan, landelijk beleid invoeren;
6. verstikkende hindercirkels opheffen;
7. actief een aantal uitleggebieden aanwijzen;
8. stop tendering o.b.v. grondbieding.

*Bovenstaand nader toegelicht:*

### **Algemeen**

- **Stem af met het midden- en kleinbedrijf;** in onze ogen is er onvoldoende afstemming met het midden- en klein bedrijf. In het kenbaar maken van de belangen van deze groep, ligt ook een taak voor de NEPROM en Bouwend Nederland. Deze worden echter ook geregeerd door de grotere spelers. Wij vragen u wat vaker bij het MKB-bedrijf in de keuken te kijken en niet alleen bij miljoenenbedrijven langs gaan met onder andere mooie woonfabrieken. Het gros van de bouwvakkers werkt ons inziens gewoon bij de aannemer op de hoek (met bijvoorbeeld tien man in dienst). De economie drijft op het MKB, niet op miljoenenbedrijven die de meeste belasting naar het buitenland laten vloeien of in de pockets van de rijke aandeelhouders. Het MKB werkt en bedient de gewone burger. Dat is economie. Het MKB moet je dus stimuleren en niet tegenwerken. Neem dat als uitgangspunt.
- **Laat u meer leiden door de wet van de economie;** wij zien in uw beleid veel pogingen om zaken te reguleren. Wij vragen ons af waarom u zich niet meer laat leiden door de wet van de economie. Aanbod en vraag moeten in balans zijn om een juiste prijs/kwaliteit te borgen. Prijzen van woningen – zowel huur als koop – dalen automatisch als er voldoende aanbod is. Leg de focus op de spreekwoordelijke taart groter maken in plaats van het opdelen in kleinere stukjes taart.

### **Bezwaren op bestemmingsplan wijzigingen en doorlooptijden**

- **Pak de lange wachtrijen aan bij de Raad van State;**
- **verhoog de drempel op bezwaar maken en/of wikkel dit sneller af;**

- Bij veel transformaties van kantoorpanden naar woningen wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde kruimelregeling. Kansloze bezwaren kunnen het traject enorm vertragen en veel pand eigenaren raken daardoor de motivatie kwijt om de stappen te zetten. Mensen kunnen door een rechtsbijstandverzekering kosteloos ontwikkelingen jaren vertragen. Het is belangrijk dat er iets verzonnen wordt om dit tegen te gaan. Ons voorstel is het inbouwen van een financiële drempel; bezwaarmakers een bedrag laten storten dat ze terug krijgen wanneer ze in het gelijk worden gesteld.
- Het verbouwen van een boerderij in het buitengebied en wat woningen toevoegen in een rood voor rood traject kost tenminste 26 weken. Een procedure waar iedereen van te voren ziet dat het niet ingewikkeld is. Ons voorstel is voor dit soort simpele wijzigingen een veel kortere doorlooptijd te maken van bestemmingsplan wijzigingen. Een soort snelrecht. Dit ook ingegeven vanuit het besef dat iedereen altijd bezwaar kan maken, maar in het gros van de gevallen sneuvelt het bij de RvS. Het lijkt wel of de eenling meer te vertellen heeft dan de grote massa. Zie bezwaarmaker en milieugroeperingen. Dit heeft soms ook onwenselijke gevolgen. In plaats van nieuwbouwen gaan mensen dan verbouwen, want dan mag nagenoeg alles.
- Wanneer je een heel groot appartementencomplex wilt bouwen, is de voorbereidingstijd zomaar zeven jaar. Het bouwen slechts anderhalf jaar. De focus ligt op het verkorten van de bouwtijd, maar de winst is te halen in de procedure. Er gaan tegenwoordig in een bouwplan meer uren van adviseurs en werkvoorbereiding, dan aan timmermansuren. De wereld op zijn kop.
- Of het wettelijk mogelijk is weten we niet, maar er zou teruggegrepen kunnen worden naar het principe dat men direct belanghebbende moet zijn. Maar tenminste gaan het principe dat er een zienswijze ingediend moet zijn om richting de RvS te gaan. Dan kan de aanvrager hier in de procedure rekening mee houden.
- **Verlaag plankosten;** een relatie van ons wilde op een perceel in het buitengebied – waar reeds een woonbestemming op lag – het bouwblok aanpassen en verplaatsen naar iets dat logisch is in het huidige tijdsbeeld. Er was geen enkel bezwaar. Wel heeft de hele procedure € 80.000 euro én twee jaar tijd gekost. Dit kan niet de bedoeling zijn.
- **Pas het participatie aan. Het is niet zaligmakend;** vanuit gemeentes wordt er in een beginstadium van een bestemmingsplan wijziging gestuurd op participatie met stakeholders. Bij enkele gemeentes is er dan nog geen ambtelijke reactie gegeven op de ontwikkelingen. Doordat de gemeente zich dan nog geen houding heeft gegeven op de ontwikkelingen, roept dit vragen op bij de stakeholders. Ons verzoek is deze ambtelijke reactie vroeg in het proces te verplichten. Deze participatie is overigens wel ingewikkelder dan het ideaalbeeld in de praktijk. Vaak is er geen behoefte aan verandering en dan werkt participatie vertragend. Onze ervaring met betrekking tot participatie is dan ook dat dit vaak meer problemen met zich meebrengt, dan dat het oplossingen biedt en er een breder draagvlak gecreëerd wordt. Wij vragen u dit na één jaar stevig te evalueren en als het structureel tot vertraging leidt, de participatie op deze manier te laten vallen en de beoordeling terug te leggen naar gemeentes.
- **Zet op locaties die voorlopig geen ontwikkelkansen hebben, tijdelijke woningen in.**

#### Slagkracht gemeentes

- **Ontwikkeling bij de monitoring van de woondeals een sophisticated vorm van planning en monitoring;** u sluit met regio's woondeals, maar het ontbreekt gemeentes aan capaciteit. Legt dat ook dwingend op. Een goede en realistische planning maken is erg belangrijk, samen met corporaties en marktpartijen, niet alleen de overheid.
- **Voorkom dat gemeenten bestemmingsplan wijzigingen stilleggen in verband met nieuwe omgevingswet;** Er bereiken ons diverse signalen dat gemeenten in de pauze stand zitten vanwege het nieuwe stelsel. Dit is zeer onwenselijk.

#### Lokale wetgeving

- **Verbied opplussen bouwbesluit of andere wetgeving door gemeentes;** veel gemeentes drukken bovenop het bouwbesluit allerlei aanvullende regelgeving. Stel daar paal en perk aan en geef ze experimenteer ruimte terug. Biobased bouwen past bijvoorbeeld niet altijd in bestaande wetgeving.
- **Wet en regelgeving (tijdelijk) opheffen of normeren;** bijvoorbeeld parkeernormering of flora -en faunawetgeving. Een andere suggestie is om initiatieven voor flexwonen 'regelarm' te maken.
- **Fabriekswoningen standaard omgevingsvergunning geven;** bij ieder project wordt opnieuw de omgevingsvergunning getoetst. Een fabriekswoning die al een keer getoetst is, wordt bij ieder project opnieuw getoetst. Hier valt tijdwinst te behalen.
- **Leg een verbod op het minimum aantal m2 voor een woning;** de gemeente Kampen hanteert nog de norm voor een woning van 60m2. Dit maakt het ombouwen van lege ruimtes boven winkels vaak onmogelijk of onrendabel. Daardoor blijft er veel ruimte leegstaan. Starters kunnen ook uit de voeten met 40 of 50m2. Dit zou als landelijke norm ingesteld moeten worden. Ons voorstel is 50m2 als de norm en vrijheid om hier iets onder te zitten indien er dan net een extra appartement gemaakt kan worden.

#### Grondprijzen

- **Goedkope gronden beschikbaar stellen voor investeerders en woningbouwcoöperaties;** dit met de voorwaarde dat de te bouwen woningen beschikbaar komen voor starters huur/koop voor de middeninkomens. Verlaging van

de grondprijzen kan een belangrijke sleutel zijn om projecten haalbaar te maken. In de vorige crisis zagen we dat gemeentes experimenteerden met een hele lage grondprijs voor starterswoningen. De koper moet dan bij verkoop de overwaarde aanwenden om deze korting te compenseren. Dit soort modellen kunt u proactief naar gemeentes sturen.

- **Actief ingrijpen op grondprijnsbeleid en introduceer verbeteringen en eenduidigheid;** hier zit tussen de verschillende gemeentes absoluut geen lijn in. Dat werkt ontzettend lastig voor met name kleine ontwikkelaars. Dat is een hele grote belangrijke groep in de markt. Denk aan zaken als maatstaf voor inbreng grondwaarde, introductie landelijke grondbank en fiscale ondersteuning bij stedelijke ruilverkaveling.
- **Grondprijzen residueel bepalen;** gemeentes stellen grondprijzen generiek vast. Het rijk zou een verplichting tot residueel berekenen kunnen verplichten voor projecten die niet loskomen.
- **Verbod op grondquote over meerwerk;** er zijn gemeentes die een grondquote over meer van kopers vragen. Kiest iemand bijvoorbeeld voor € 10.000 euro aan aanpassingen in de badkamer, dan moet de ontwikkelaar hier € 1.000 euro voor afrekenen richting de gemeente. Pure diefstal.
- **Verlaag het btw-tarief voor de bouw van betaalbare woningen.**

#### Extra bouwlagen

- **Subsidie vervanging laagbouw;** er is in Nederland ontzettend veel laagbouw. Slopen en vervangen door hoogbouw kan vaak niet uit door de waarde die er in het bestaande vastgoed zit. De nieuwbouw brengt veel btw op voor de staatskas. Vanuit dit denk mechanisme kan het rijk – zonder dat het hen geld kost – het slopen van laagbouw aanjagen.
- **Voer generieke vrijstelling in voor extra bouwlaag(en) zonder grondquote;** er zijn ontzettend veel bouwplannen vergund met bijvoorbeeld vier bouwlagen. Ons voorstel is een generieke bestemmingsplan vrijheid in te voeren om een extra bouwlaag te mogen realiseren, mits dit niet tot grote ontwrichting voor de omgeving leidt. Gemeentes kunnen dit goed inschatten. Tot en met vijf bouwlagen volstaat een extra laag. Daarboven zou het meer kunnen zijn. Een bekende uitspraak is inmiddels 'straatje erbij'. Wij zouden zeggen: 'laagje erbij'. Om dit aantrekkelijk te maken moeten gemeentes over die extra lagen geen grondwaarde rekenen, ingeval het nieuwbouw betreft. Dit kan in onze ogen met een crisis en herstelwet. Onze vraag: een algehele vrijstelling van 20% overschrijding van bestemmingsplan hoogten.

#### Stikstof

- **Reeds bestemde gebieden hun stikstof ruimte 'teruggeven';** een praktijkvoorbeeld. Een plan van 220 woning waar tien jaar geleden de bestemming is gewijzigd naar wonen. Dit is nu nog steeds gras/maïsland. Door stikstof mag er niet intern gesaldeerd worden, omdat de bestemming wonen is. Feitelijk is het nog steeds in gebruik bij agrariërs. Gevolg: Extern salderen, boer uitkopen, stagnatie. Deze casus gaat jurisprudentie worden. Vertraging in productie. Wat wij verder begrijpen is dat clustering van natura2000 gebieden vanuit Europa toegestaan is. Is dat niet en oplossing voor veel problemen?

#### Nuts partijen

- **Stel een termijn of neem de regie over als rijksoverheid voor nutsaanleg;** gemeentes zijn een remmende factor, maar nutspartijen zijn minstens zo'n groot probleem. Een voorbeeld casus; er is stroomcapaciteit tekort op de (Noord)Veluwe. Geen grootgebruik aansluitingen mogelijk voor appartementen / scholen. Particuliere woningen wel capaciteit gereserveerd. Uitbreiding van hoofdstation in Harderwijk ligt stil in verband met stikstofeisen. Gevolg: vertraging in productie.

#### Corporaties

- **Regel borging voor corporaties die in de middeldure sector willen bouwen en geef ze meer middelen;** commerciële partijen brengen tien tot vijftien miljard in de markt. Wanneer een keuze zoals bovenstaand gemaakt wordt, dan is het nodig dat er een alternatief is. Van een corporatie begrepen wij dat men voor sociale woningbouw toegang heeft tot een pot geld met een hele lage rente. Deze pot mag men echter niet aanroeren voor ontwikkelingen buiten het sociale segment. Dit remt de investeringen. Onze vraag aan of het mogelijk is een pot van 50% van de commerciële investeringen die gedaan werden door private investeerders, klaar te zetten voor corporaties en hun – net als bij gemeentes gebeurd – een verplichte productie op te leggen. Ga ook met hun in gesprek hoe ze simpel en snel kunnen aanbesteden.
- **Stel generieke regels in voor corporaties voor het financieel waarderen van restwaarde;** het is een ieder zijn wens circulair te bouwen, onder andere met houten casco's. Dit is echter 10% duurder dan traditionele bouw. Delta Wonen uit Zwolle heeft hier een oplossing voor gevonden. Hierdoor zijn deze projecten wel haalbaar. Wij vragen u met hen in gesprek te gaan en dit als blauwdruk neer te leggen voor andere corporaties en ze taakstellend een percentage van hun productie in hout te bouwen, zodat deze ontwikkeling versnelt plaats gaat vinden.

#### Huurmarkt

- **Stel de regulering van de particuliere huursector twee tot drie jaar uit;** uw beleid zet in op het laten wegvloeien van commerciële beleggers. Uiteraard zouden wij dat graag anders zien. Zoek naar een gezond verdienmodel

zonder excessen. Wanneer de woningbouwproductie aangejaagd moet worden, is dit een groep die we hard nodig hebben. Daar zit veel kennis en veel geld. Bouw een overgangperiode in, want deze partijen zijn hard nodig om de beoogde producties te halen. Wij vragen u een oplossing te zoeken om beleggers/fondsen in NL houden. Het remmen van vrije sector met hoge huur klinkt aanlokkelijk, maar deze woningen brengen ook de doorstroom vanuit de sociale markt op gang. Besef ook dat het zo rigoureuus aanpakken van rendementen in de huurmarkt, heel veel mensen raakt. Zij hebben met bepaalde intenties huurwoningen gekocht. Het is vaak de pensioenvoorziening van een ondernemer. Wij vinden het niet ethisch hoe rigoureuus hier het mes in wordt gezet.

- **Stop of pas het voornemen voor verbieden tijdelijke huurcontracten aan;** het verbieden van tijdelijke huurcontracten klinkt heel nobel. Het werkt echter negatief als beleggers een pand hebben staan voor herontwikkeling. Nu worden deze tijdelijk verhuurd, dat kan nu niet meer. Er zou een vrijstelling moeten komen voor panden die in procedure zitten of in procedure gaan. Verder zijn er ook praktische bezwaren zoals dat de huurbaas en huurder elkaar moeten leren kennen. Het is vanuit dit perspectief een onwenselijke maatregel. Vaak gaat het goed, nu wordt beleid gemaakt op excessen.

### Hypotheken

- **Vergroot de leencapaciteit particulieren;** de leencapaciteit van particulieren is een remmende factor. Wij zien twee oplossingen. De eerste is een waarborgfonds voor banken wanneer men hogere maandlasten accepteert. Een richtlijn zou kunnen zijn tot wat een huurwoning in de vrije sector in de betreffende gemeente kost. Het kan niet zo zijn dat mensen voor € 1250,00 euro kunnen huren en slecht voor € 750,00 euro aan maandlasten hypotheek kunnen krijgen. Een tweede suggestie is – hier zou een staffel in kunnen zitten i.r.t. de leeftijd van de hypotheekhouder – het verlengen van de aflossingstijd van 30 naar 40 jaar. Dat drukt de maandlasten en verhoogd de leencapaciteit.
- **Zet het Rijksvastgoedbedrijf in als garantie tussen 50% en 70% voorverkoop;** veel plannen liggen stil doordat de 70% verkocht eis van Woningborg/SWK niet gehaald worden. Leg op deze eis een verbod. Als een ontwikkelaar de onverkochte woningen kan dragen, is het een zinloze eis. Ook zou het enorm helpen wanneer het rijk – voor ontwikkelaars die niet liquide genoeg zijn dit te dragen – een leenfonds op te stellen tegen een lage rente van 1% à 2%. Dan kunnen de plannen door.
- **Schaf af of stel de verdere afbouw van de hypotheekrente aftrek uit.**

### Bouw

- **Reguleer bouwmaterialen prijzen;** De bouw is veel te duur. Naar onze inschatting vindt er door de schaarste onrechtmatige prijsopdriving plaats. Of er sprake is van kartelvorming weten we niet, maar het zou ons niet verbazen. Het stellen van een maximum prijs van bijvoorbeeld een m3 beton, m3 kalkzandsteen, m2 prijs voor vloeren, m3 prijs voor CLT hout, et cetera, kan een prima oplossing zijn. Mensen vragen wel eens waarom bouwen zo duur geworden is. Door alle aanvullende maatregelen zijn de huidige woningen in gewicht drie keer zwaarder dan in de jaren '70. Hoge casco materialen prijzen werken zodoende extra hard door.
- **Vergroot het nationale koopfonds (400 miljoen in plaats van 40 miljoen);**
- **Richt het beleid op het wegnemen van blokkades en regeldruk verlaging;** waarom wordt het beleid niet gericht op het weghalen van blokkades om de gedroomde aantallen te halen? Zoek wegen om de regeldruk te verlagen. Een WKB gaat bijvoorbeeld niet helpen in het versnellen of goedkoper maken van de woningbouw. Dit gaat tot meerkosten leiden en dit kan de bouw niet hebben. Het principe achter de WKB is goed, maar de stelselwijziging is verworden tot een gedrocht wat leidt tot veel meer regels en werk. En juist aan mensen is in de bouw al een tekort. Dit is ook funest voor de kleine bouw. Bij dakopbouwen, uitbouwen et cetera, kunnen de totale kostentoeename oplopen tot wel 10% à 15%
- **Maak keuzes tussen klimaatdoel vs. flora en fauna;** niet iets wat direct impact heeft op aantallen, maar wel een probleem in de markt. Mensen worden gestimuleerd om te verduurzamen, maar bijvoorbeeld vleermuizen werkend remmend. Accepteer dat er vleermuizen verdwijnen. Er zijn er genoeg.
- **Pas het bouwbesluit aan voor houtbouw;** bouwen in hout is zo duur omdat ook met een houten gebouw voldaan moet worden aan alle eisen uit het bouwbesluit. Transformatie panden met houten vloeren hebben veel lagere geluidseisen dan nieuwbouw. Wij vinden dat het bouwbesluit versoepeld moet worden voor houtbouw. Dat bespaart kosten en maakt het mogelijk om ze ook echt duurzaam te bouwen. Nu storten we betonvloeren bovenop houten vloeren. Van een betonnen gebouw vragen we toch ook niet de plussen van een houten gebouw als het gaat om bijvoorbeeld een gezonder binnenklimaat?
- **Stel een 'start bouw' subsidie in;** dit kan projecten die net op de rand van wel of niet doorgaan over de rand helpen.

### Diversen ontwikkeling

- **Pas overdrachtsbelasting aan voor kantoren die getransformeerd worden naar woningen;** de overdrachtsbelastingen zijn hard gestegen de laatste jaren. Dit remt in algemene zin de herontwikkeling van bestaande locaties enorm. Bij oude kantoorgebouwen is dit het meest zichtbaar. Juist hier liggen heel veel kansen. Wij pleiten voor een tijdelijke verlaging van de OB, wanneer in de oude kantoren woningen worden gerealiseerd.

- **Zet actief in op erfintensivering;** stimuleer het bestaan van een extra woning op een erf. Dit kan bijvoorbeeld in een garage of een losse woonunit. Nu vraagt dit veel moeite zoals ingewikkelde bestemmingsplan wijzigingen, trajecten met de buurt, et cetera. Laat gemeentes ook proactief op zoek gaan naar groot grondbezitters in of rond een dorp of stedelijke kern. Maak dit aantrekkelijk door de winst op de grond onder de woning niet te belasten.
- **Voer standaard vergoedingen in voor zorgwoningen;** naar onze mening probeert VWS een probleem op te lossen, waar dit keihard op het bordje van de volkshuisvesting komt. Vanuit VWS is de uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit bevroren, ondanks de toenemende vergrijzing en de daarmee verwachte toename van het aantal mensen met een complexe zorgvraag, mensen met een indicatie in de Wet Langdurige Zorg. Al deze mensen kunnen vaak niet in hun eigen woning blijven wonen, maar hebben behoefte aan een aangepaste woning. Daarbij krijg je dan in toenemende mate dat er behoefte is aangepaste woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. En dan doemen er twee problemen op, die ook weer een verband met elkaar hebben. Mensen met een indicatie in de Wlz zijn niet zelfredzaam. Dat heeft grote consequenties voor de wijze (en de kosten) van het bouwen door de aanvullende voorzieningen. Door deze maatregelen zijn de te realiseren woningen veel duurder dan reguliere huurwoningen en daarmee ook onbetaalbaar voor huurders. Het is zeer gewenst dat vanuit de overheid maatregelen worden genomen om deze extra investeringen te bekostigen. Niet door subsidies, maar daar structurele vergoedingen waar investeerders van woningen vanuit kunnen gaan. Denk aan een huisvestingsvergoeding voor bewoners met een Volledig pakket Thuis (Wlz-VPT) en een eenmalige vergoeding aan eigenaren van dergelijke complexen. Hierover gaan wij graag nader in gesprek met de betreffende beleidsmaker.

#### **Gemeentelijk beleid waar we uw aandacht voor vragen over in gesprek te gaan:**

Onderstaande punten liggen naar onze inschatting buiten uw direct invloed, maar we hopen wel dat u hier in de gesprekken met gemeentes een klemmend beroep op wilt doen.

- **Verhoog de kennis bij gemeentes en stop het inhuren van dure adviseurs en zzp ambtenaren;** in algemene zin is het niveau bij gemeentes vaak bedroevend. Zowel bestuurlijk als ambtelijk is er steeds minder kennis aanwezig. We hopen dat dit met de nieuwe omgevingswet zal verbeteren. Om de woningnood op te lossen, zullen we procedures moeten versnellen. Het gaat niet alleen om hoge rente en hoge bouwkosten. Er is binnen het ambtelijk apparaat te weinig mankracht en deskundigheid. Plannen zijn er wel, maar blijven te lang liggen. Er moet meer aandacht komen voor opleidingen van planeconomen, juristen met bouwspecialisatie en stedenbouwers. Er moet gezocht worden naar een stimulerende werking door bijvoorbeeld betere salariering van deze doelgroep. Dat gemeentes gedragen worden door inhuur van zelfstandigen helpt ook zeker niet. Men zegt dat dit noodzakelijk is omdat ze geen personeel kunnen krijgen. Maar zolang gemeentes blijven inhuren, houden ze dit systeem zelf in stand. Wij zien zo vaak dat een ambtenaar stopt bij gemeente A en vervolgens dezelfde functie als zelfstandige oppakt bij gemeente B. Zo wordt er nooit (dossier)kennis en eigenaarschap opgebouwd binnen de organisatie. Er moet een oplossing komen om dit inhuur systeem af te bouwen naar nihil.
- **Gemeentes moeten zich eerder bindend uitspreken;** pand of perceeleigenaren – vaak niet professionals – stellen aan gemeentes de vraag wat de mogelijkheden zijn voor verruiming, verbouw of transformatie van hun pand. Ons verzoek is dat gemeentes verplicht zijn vooraf helder en bindend moeten informeren wat wel en niet kan. Ze moeten daarbij als uitgangspunt hebben om de randen van de mogelijkheden op te zoeken.
- **Legeskosten op basis van bestede tijd;** grote simpele projecten zijn een verdienmodel bij gemeentes. Dit jaagt echter bouwkosten onnodig op.
- **Pak het principe achter gemeentelijke tenders aan;** na het winnen van een tender ontbreekt vaak de flexibiliteit om het plan aan te passen naar aanleiding van de marktomstandigheden. De gevolgen zijn terugtrekkende partijen in verband met marktrisico wat weer leidt tot vertraging in productie.
- **Pak gemeentelijk parkeerbeleid aan, landelijk beleid invoeren;** het parkeerbeleid van gemeentes is een vaak gehoorde remmende factor. Norm verlaging en het omlaag brengen van bijdragen aan de parkeerfondsen zou erg helpen. Het is nu een melkkoe voor gemeentes. Ook maken parkeernormen het optoppen van panden moeilijk en/of onmogelijk. Zo duurt nieuw parkeerbeleid twee jaar, dus twee jaar vertraging. Een voorbeeld van tegengestelde beleidsdoelen.
- **Verstikkende hindercirkels opheffen;** normen verruimen. Dit remt het wonen aan de randen van industrieterreinen. Mensen moeten gewezen worden op de cirkels, maar waarom mag men zelf niet kiezen om wel of niet binnen zo'n – bijvoorbeeld stank of geluid – cirkel te wonen? De plattelandswoningen zijn een mooi voorbeeld hoe dit kan: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/plattelandswoning/>
- **Actief een aantal uitleggebieden aanwijzen;** bij steden die (te)veel inzetten op inbreiding en daardoor vertragen door lange procedures.
- **Stop tendering op basis van grondbieding;** partijen bieden exorbitante bedragen (twee tot 3 keer reële waarde). Gevolg: plan niet haalbaar, grond wordt teruggegeven, opnieuw tenderen. Een oplossing kan liggen in een vaste grondprijs. Nu wordt er één tot twee jaar aan tijd verloren. Twee keer tendertijd, twee keer verkooptijd, et cetera.