



Rabobank

Hoe trekken we de nieuwbouw vlot?

RaboResearch

RaboResearch

[Stefan Groot](#)

Senior-econoom
woningmarkt

[Carola de Groot](#)

Senior-econoom
huizenmarkt

Inhoud

1. Introductie	1	6. Eigendomsneutraliteit en opdrachtgeverschap	10
2. Nieuwbouw op laagste punt in naoorlogse periode	3	7. Hoe zorgen we voor meer capaciteit om huizen te bouwen?	11
3. Hoe organiseren we de bouw?	4	8. Financierbaarheid	12
4. Waar bouwen?	6	9. Tot slot	13
5. Wat voor soort huizen bouwen we?	8		

Stefan Groot en Carola de Groot, met medewerking van Marc Cootjans, Astrid Huitink-Jacobs, Ugur Pekdemir, Ester Barendregt, Hans-Hugo Smit, René Schoone, Maaïke van Leeuwen

1. Introductie

De toegankelijkheid van de Nederlandse huizenmarkt staat onder druk. Om een doorsnee starterswoning te kunnen kopen, is inmiddels een [twee keer modaal inkomen nodig](#). Steeds meer mensen wijken daardoor uit naar de dure vrijehuursector of blijven (noodgedwongen) langer bij hun ouders wonen. Door de dalende woontevredenheid staat ook de brede welvaart onder druk.

Om de toegankelijkheid te verbeteren, is veel woningbouw nodig. Volgens onderzoeksinstituut ABF Research zo'n [120.000 huizen per jaar](#) tot 2030. Maar de afgelopen jaren bleef de teller op zo'n 80.000 woningen steken. En door de opgelopen rente en gestegen bouwkosten is de woningbouw op dit moment [eerder aan het vertragen dan aan het versnellen](#).

De afgelopen jaren is al veel nagedacht over manieren om de woningbouw vlot te trekken en daar zijn verschillende versnellingstrajecten en (lokale) initiatieven uit voortgekomen. Toch blijft de nieuwbouw vooralsnog achter bij de beleidsambities. Wat is er nodig om tot een doorbraak te komen zodat er jaarlijks meer nieuwe huizen worden gebouwd? En wat moeten we doen om de woningbouw minder grillig te maken?

Om deze vragen te beantwoorden, brachten RaboResearch en de regionale Rabobankkringen Oost-Brabant, Gelderland-Zuid en Metropoolregio Amsterdam ervaringen en ideeën samen vanuit verschillende perspectieven. Dat deden we met een verbindende, gestructureerde dialoog (zie kader). De deelnemers waren zeer divers: van beslissers en beleidsmakers bij onder meer bouwbedrijven, ontwikkelaars, woningcorporaties, netbeheerders, gemeenten, provincies en het Rijk tot betrokkenen en deskundigen bij burgerprojecten en kennisinstellingen. Samen bogen zij zich over de vraag: *welke kansen en mogelijkheden zien we om (samen) de nieuwbouwpoging, nu en in de toekomst, te realiseren?*

Uit de dialoog kwamen de volgende tien kansen om de woningbouw vlot te trekken naar voren:

1. Voer als Rijk meer regie op het aanwijzen van bouwlocaties ('waar bouwen').
2. Ontwerp als Rijk een integrale visie voor de inrichting van Nederland, rekening houdend met bodem, water, mobiliteit en zorg. Benader als gemeente de woningbouw ook integraal, waarbij afdelingen beter moeten samenwerken.
3. Laat het 'wat en hoe bouwen' aan de markt en woningcorporaties over. Verminder de stapeling van eisen en vergroot de flexibiliteit bij individuele projecten. Het bouwen van duurdere huizen en huizen voor ouderen biedt via het doorstroomtreintje ook belangrijke kansen voor starters.

4. Betrek burgers vroegtijdig. Uit ervaringen van deelnemers komt dit naar voren als een belangrijke succesfactor om vertraging door bezwaarprocedures te voorkomen.
5. Begin eerder met bestemmingsprocedures, zodat er op termijn een grotere voorraad van locaties is waar de bouw kan starten. Zorg voor meer flexibiliteit in bestemmingsplannen, zodat kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden.
6. Ga spaarzamer om met specialistische kennis en capaciteit. Bijvoorbeeld door meer grootschalige bouwlocaties, standaardisatie en fabrieksmatig bouwen.
7. Geef woningcorporaties meer mogelijkheden om met geborgde leningen te bouwen in het middensegment. Ook wooncoöperaties worden gezien als een kansrijke optie.
8. Vergroot de transparantie in de verdeling van kosten en opbrengsten. Bijvoorbeeld door te werken met open boeken. Dit kan helpen om het proces te versnellen, maar vereist vertrouwen.
9. Maak een scherpe keuze tussen het matigen van eisen en ambities, óf het beschikbaar stellen van extra miljarden. Alleen zo kunnen veel woningen worden gebouwd.
10. Onderzoek de optie van een vereveningsfonds, dat financiële gaten kan dichten met gelden die zijn afgeroomd bij winstgevende projecten en in winstgevende tijden.

In het vervolg van deze publicatie trappen we af met een bredere schets van de woningbouw in het nu en het verleden. Dit als vertrekpunt voor de aangedragen oplossingen om de woningbouw (blijvend) uit het slop te trekken. Vervolgens diepen we deze opgaven verder uit. Deze opgaven zijn een beschrijving van hetgeen in de dialoogbijeenkomst is gezegd, zonder daar een waardeoordeel aan toe te kennen. In een vervolgpublishatie van RaboResearch zullen we op basis van de uitkomsten van de dialoog, de literatuur en de maatschappelijke wensen die we zien, tot een aantal beleidsaanbevelingen komen.

Een onderzoekende, voorwaarts gerichte dialoog om te verbinden, te dromen en te realiseren

Op 1 december 2023 hield Rabobank een nieuwbouw-dialoogsessie, onder leiding van getrainde dialoogbegeleiders. De 48 deelnemers gingen in zes groepen uiteen om via een gestructureerde dialoog (volgens de [Appreciative Inquiry-methode](#)) te verkennen welke kansen en mogelijkheden zij zien om (samen) de nieuwbouwoopgave, nu en in de toekomst, te realiseren.

De dialoog kende vijf fasen:

1. Na een korte kennismaking deelden de deelnemers hun eerste associatie bij de centrale vraagstelling 'Welke kansen en mogelijkheden zien we om (samen) de nieuwbouwoopgave, nu en in de toekomst, te realiseren?'
2. In de tweede fase stonden persoonlijke ervaringen en voorbeelden (cases) centraal. Het ging over successen en wat we daarvan kunnen leren.
3. In de derde fase vroegen we de deelnemers naar hun toekomstbeeld, met als vertrekpunt dat we in 2050 de nieuwbouwoopgave met elkaar hebben gerealiseerd. Hoe hebben we dit samen voor elkaar gekregen?
4. De vierde fase stond in het teken van het realiseren van dit toekomstbeeld: wat en wie is er nodig om dit beeld te verwezenlijken?
5. In de afsluitende fase ging de dialoog weer naar het hier en nu: welke stappen kunnen de deelnemers nu zelf al zetten om dichterbij het toekomstbeeld te komen en om een doorbraak te bereiken?

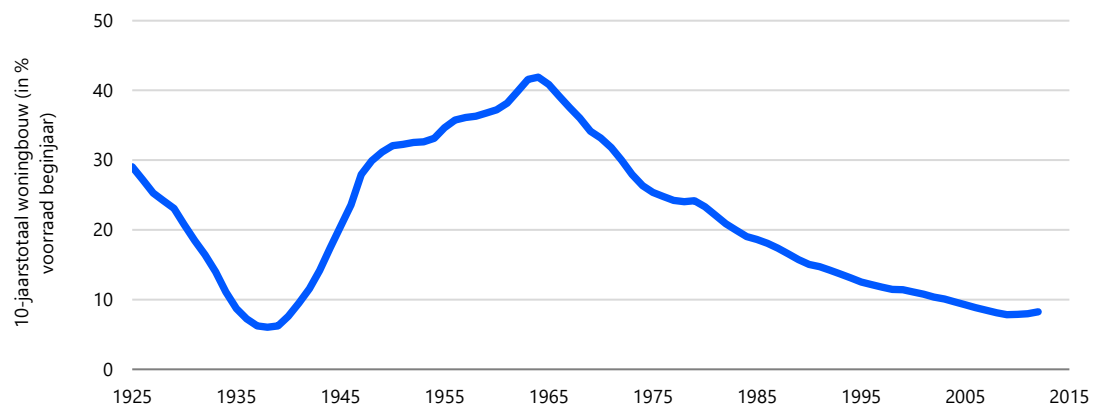
De bijdragen van individuele deelnemers zijn geanonimiseerd vastgelegd in een verslag. De gespreksverslagen zijn vervolgens geanalyseerd volgens de methode voor kwalitatief onderzoek. Eerst is iedere bijdrage samengevat met een kernachtig label (gecodeerd). Vervolgens zijn de onderlinge relaties en verbanden tussen de codes in kaart gebracht. Op basis

van de ontstane clusters hebben we de rode draad geformuleerd en de door deelnemers voorgestelde oplossingsrichtingen geïdentificeerd.

2. Nieuwbouw op laagste punt in naoorlogse periode

In verhouding tot de omvang van de woningvoorraad is niet eerder zo weinig gebouwd als nu, de oorlogsjaren daargelaten (figuur 1). In de tien jaar vanaf 1965 bouwden we zo'n 40 procent van de woningvoorraad erbij. Zo'n percentage zou nu overeenkomen met drie miljoen woningen. Maar vandaag de dag lijkt het bouwen van de beoogde één miljoen woningen in een decennium een haast onmogelijke uitdaging.

Figuur 1: Nieuwbouw daalt al vanaf de jaren zestig



Bron: CBS, bewerking RaboResearch

Dat de nieuwbouw structureel is gedaald, komt deels doordat we over de jaren anders zijn gaan bouwen. In het verleden werden doorgaans aan de randen van de bestaande bebouwde kom nieuwe wijken gebouwd. Maar de afgelopen decennia is de nadruk verschoven naar kleinschaligere projecten binnen de bebouwde kom, waar bestaande infrastructuur en voorzieningen beter kunnen worden benut. Maar het ontwikkelen op dergelijke locaties is vaak duur, complex en daardoor ook tijdrovend. Bovendien worden steeds meer eisen gesteld aan woningbouw. Ook dat drukt het woningbouwtempo volgens verschillende deelnemers aan de dialoog (zie ook paragraaf [Wat voor soort huizen bouwen we?](#)).

Ook het gebrek aan continuïteit bij de overheid zien sommigen als een oorzaak. Doordat de koers telkens wordt verlegd, weten marktpartijen niet waar ze aan toe zijn en haken sommigen af, zoals beleggers. De deelnemers aan de dialoog uiten in dit kader stevige kritiek op het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren. Een van hen merkt op dat óók de kiezer het langetermijnbelang niet altijd helder voor ogen lijkt te hebben: "dat maakt het lastig om een koers te blijven varen".

Vraaguitval door de gestegen rente zet nieuwbouw verder onder druk

Het grillige karakter van de woningmarkt zit bovendien een stabiele woningbouw in de weg. In goede tijden wordt er geld verdiend, en in slechte tijden valt de bouw terug. Dit is recentelijk maar weer al te duidelijk geworden. Nu de rente is opgelopen, ontstaan er allerlei aanpassingsproblemen. Juist de [bouwsector is gevoelig](#) voor veranderingen in de lange rente en de economische conjunctuur. Daarnaast zijn de bouwkosten de afgelopen jaren hard gestegen. En het is steeds lastiger om die hogere bouwkosten door te schuiven naar kopers van nieuwbouwhuizen via de verkoopprijs. Simpelweg omdat kopers minder konden lenen voor een

huis door hogere hypotheekrentes. Dit droeg bij aan verdere vraaguitval; in 2023 zijn zelfs [44 procent](#) minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in 2021.

3. Hoe organiseren we de bouw?

Om de woningbouw te bespoedigen, zien verschillende dialogoogdeelnemers kansen in de organisatie van de bouw. Het gaat hierbij zowel om de taakverdeling – tussen overheden en tussen de markt en de overheid – als om het proces.

De Rijksoverheid moet meer regie pakken...

Het Rijk moet volgens veel deelnemers meer regie pakken bij de woningbouw. De grote verschillen tussen gemeenten in woningmarktbeleid zorgen voor onvoorspelbaarheid. Ook speelt een aantal belangrijke dossiers – groen, water, bodem en mobiliteit – op een hoger schaalniveau dan dat van de gemeente. Verder wordt het gebrek aan middelen en mensen bij gemeenten genoemd als reden voor meer regie vanuit het Rijk.

Deelnemers zien kansen voor leiderschap en visie vanuit het Rijk gecombineerd met korte lijnen tussen het Rijk en lokale overheden. Een sturende rol van het Rijk houdt bijvoorbeeld in dat het gebieden aanwijst waar woningbouw kan gaan plaatsvinden, met oog voor de lange termijn. Rijksregie met heldere kaders maakt op lagere bestuurlijke niveaus procesversnelling mogelijk.

De meningen over de rol van provincies zijn verdeeld. Een enkeling geeft aan dat provincies een belangrijke rol zouden kunnen spelen bij de coördinatie van woningbouwprojecten, maar verschillende deelnemers geven aan dat voor provincies helemaal geen rol zou moeten zijn weggelegd bij woningbouw.

... maar dient terughoudend te zijn met de vraag hoe en wat te bouwen

Verskillende deelnemers geven aan dat de markt een grotere rol kan spelen bij het versnellen van de woningbouw. Marktpartijen moeten dan wel beter kunnen inspelen op de vraag. Sommigen denken ook dat minder regulering kan helpen. De overheid zou alles willen oplossen met regels, maar dit werkt verstikkend. Sommige deelnemers stellen dan ook: de overheid zou zich moeten bezighouden met de vraag *waar* te bouwen en terughoudend zijn met de vraag *hoe* woningen moeten worden gebouwd en *wat voor soort* woningen er worden gebouwd.

Deelnemers benadrukken voorts de noodzaak voor een betere samenwerking tussen de overheid en de markt. Daarbij wordt verwezen naar de succesvolle traditie van publiek-private samenwerking die vanaf de jaren negentig tot rond 2010 veel woningen opleverde. Markt en overheid lijken nu vaker tegenover elkaar te staan dan vroeger, toen meer vanuit gezamenlijke belangen werd gedacht.

... en werkend vanuit een integrale benadering en visie

Volgens deelnemers ontbreekt het ook aan een integrale langetermijnvisie op de optimale manier om de schaarse ruimte in Nederland te gebruiken. Lagere overheden en marktpartijen kunnen een dergelijke visie als leidraad gebruiken. Integraliteit gaat verder dan alleen de visie. Ook departementen moeten meer samenwerken, zodat de opgaven in het woonbeleid niet los worden gezien van de gevolgen voor en opgaven rondom zorg, klimaatbestendigheid en sociale cohesie.

Het voorbeeld van Ruimte voor de Rivier wordt aangehaald als een procesbenadering uit het verleden waarbij integraliteit goed werkte. Het betrof een effectieve gebiedsgerichte aanpak, waarbij de ambtelijke organisatie goed in staat was om de verschillende belangen – natuur, boeren, gemeenten – te verbinden. Een deelnemer merkt hierover op: *“Tegenwoordig zou drie*

keer zoveel geld en drie keer zoveel tijd nodig zijn voor hetzelfde programma.” De beschikbaarheid van voldoende middelen voor deze projecten was ook een succesfactor.

Een integrale aanpak met langjarige investeringsagenda's waar voldoende geld voor is uitgetrokken en met oog voor de verschillende structurele uitdagingen kan ook zorgen voor stabiliteit en zekerheid. Deze aanpak kan voor het vertrouwen zorgen dat projecten ook bij tegenslag doorgaan. Hoewel een integrale benadering in de beginfase meer tijd kan kosten, betaalt dit zich terug doordat het proces zorgvuldiger verloopt. Ook de buurt tijdig betrekken is onderdeel van een integrale benadering. Dit kan vertraging door bezwaarprocedures in een later stadium voorkomen.

Stroomlijnen van processen

Een van de problemen op gemeentelijk niveau is volgens de deelnemers dat er sterke prikkels zijn om geen fouten te maken en om *“vooral niet buiten de lijntjes te kleuren”*. Meer beslisbevoegdheid op bestuurlijk niveau kan daarom helpen. Gelijktijdig wordt benadrukt dat er bij Ruimtelijke Ordening vaak meer doelstellingen tegelijk zijn, wat het moeilijker maakt om een mandaat te geven.

Aanjaagteams zijn verschillende keren genoemd als optie om de woningbouw te versnellen. Teams van het Rijk of provincies die de juiste expertise in huis hebben, kunnen gemeenten helpen bij woningbouwprojecten. Ook binnen gemeenten valt winst te behalen door multidisciplinaire expertteams op te zetten die zich alleen met nieuwbouw bezig houden, aangestuurd door een regisseur. Deze regisseur heeft onder meer als taak om de benodigde uitruilen af te dwingen: willen we bijvoorbeeld meer groen of meer parkeerplaatsen, en als we meer woningen in het lagere segment willen, waar kan de gemeente dan minder eisen stellen zodat het project financieel haalbaar blijft?

Een van de deelnemers denkt dat het kan helpen als ontwikkelaars zich kunnen laten certificeren, waarna sommige toetsen kunnen vervallen. *“Gemeenten kunnen dan met een prestatiecontract naar ontwikkelaars om aan te geven: hier moet je aan voldoen en ga aan de slag.”*

Hoe krijg je omwonenden mee?

Weerstand tegen nieuwbouw is een belangrijke oorzaak voor het gebrek aan locaties waar kan en mag worden gebouwd. Deze weerstand is meestal afkomstig van mensen die al een betaalbare woning hebben, en dus geen belang hebben bij meer nieuwbouw in hun woonomgeving. Een aantal deelnemers merkt op dat de bezwaarmogelijkheden zijn doorgesloten: het bezwaar heeft soms betrekking op relatief onbetekenende aspecten van projecten.

Om te voorkomen dat projecten vertraging oplopen door bezwaarmakers, ligt een belangrijke succesfactor volgens verschillende deelnemers in een goede en vroegtijdige communicatie met aanwonenden en andere belanghebbenden, en de bereidwilligheid om plannen zo veel aan te passen als mogelijk is. Dit vraagt wel om helderheid over waar burgers over mogen meepraten. Zo krijgen bestaande bewoners het gevoel dat ze greep hebben op hun omgeving.

Andere deelnemers zoeken de oplossingen in het inperken van de mogelijkheden om bezwaar aan te tekenen, bijvoorbeeld door dit duurder te maken. Weer andere deelnemers merken echter op dat dit wel ten koste gaat van de rechtsbescherming. Een voor de hand liggende oplossing is het verkorten van bezwaarprocedures, vooral door meer slagkracht bij de Raad van State.

Minder vaak genoemde oplossingen zijn *‘naming and shaming’* en het *‘uitkopen’* van bezwaarmakers. Een probleem is dat bezwaarprocedures voor hoge kosten kunnen zorgen, omdat op het moment dat bezwaar kan worden aangetekend al grote – rentedragende – investeringen zijn gedaan. Daardoor is het soms goedkoper om geld te geven aan bezwaarmakers. Een andere deelnemer haalt een anekdote aan waarbij een bord was geplaatst bij een gestagneerd

bouwproject, met daarop de tekst *“Dit project ligt stil door één bezwaarmaker”*. Daarop is het bezwaar ingetrokken.

4. Waar bouwen?

Het gebrek aan geschikte locaties om te bouwen wordt vaak genoemd als knelpunt dat de snelle bouw van meer woningen in de weg staat. Het gaat daarbij vooral om het gebrek aan harde plannen. Bij harde plannen zijn de bestemmingsprocedures doorlopen en is het bestemmingsplan vastgesteld, zodat kan worden begonnen met bouwen. Ook onder de huidige marktomstandigheden geven marktpartijen aan dat er nog steeds vraag is naar veel soorten woningen, maar dat deze vooral door een gebrek aan locaties niet kunnen worden gebouwd.

Sommige deelnemers geven aan dat het gebrek aan bouwlocaties te maken heeft met de fysieke beschikbaarheid van ruimte: Nederland is dichtbevolkt en verschillende gebruiksfuncties concurreren met elkaar. Andere geven aan dat er wel degelijk ruimte is, aangezien er nog altijd veel grond in gebruik is voor agrarische doeleinden. Deze agrarische gronden hebben lang niet altijd een hoge ecologische waarde.

De werking van de grondmarkt en grondspeculatie spelen mogelijk ook een rol bij de achterblijvende woningproductie. Deelnemers noemen hierbij als voorbeeld de verkeerde prikkels voor oudere eigenaren van potentiële bouwlocaties, zoals boeren. Zij willen de grond graag fiscaal zo gunstig mogelijk overdragen, en daarvoor kan het gunstiger zijn als grond nu nog niet wordt bebouwd.

Grondspeculatie tegengaan en genoeg nemen met minder voor grond

Sommige deelnemers zien kansen in de mogelijkheden om de prijzen van grond te verlagen of meer te belasten. Nu de opbrengsten van woningbouw zijn teruggevallen, kijken sommige gemeenten opnieuw naar hun grondprijzen. Kunnen die toch omlaag? Een paar deelnemers denken dat gemeenten dit alleen willen doen als ontwikkelaars inzicht geven in hun boeken én dat zij ook een deel van het verlies willen pakken.

Een andere verdeling van de opbrengsten van de bouw biedt kansen om de financiële haalbaarheid van projecten te vergroten. Hierbij gaat het vooral om het gedeelte van de opbrengsten dat bij de oorspronkelijke grondeigenaar terecht komt. Er zijn verschillende manieren denkbaar om een deel van dit surplus af te romen en in te zetten voor gebiedsontwikkeling. Zoals het weer vaker voeren van een actief grondbeleid door gemeenten of een belasting zoals een planbatenheffing, die de waardestijging van grond belast op het moment dat de bestemming verandert.

Om grondspeculatie tegen te gaan, kan zowel de hiervoor genoemde planbatenheffing als een actief grondbeleid door gemeenten helpen. Via de grondpolitiek kan de overheid ook scherper sturen op activiteiten van marktpartijen. Ook door als overheid helderheid te scheppen over wat er in de toekomst met een gebied gaat gebeuren. Bijvoorbeeld door al vroegtijdig ruimtelijke-orderingsprocessen in gang te zetten, zoals het maken van visies voor de toekomst van een gebied, waarbij er zowel aandacht zou moeten zijn voor de middellange termijn (tot 2030) als voor de lange termijn. Een bouwplicht is een andere optie die voorbij komt tijdens de dialoog. Verschillende deelnemers denken echter dat een bouwplicht in de praktijk lastig is.

Eerder beginnen met bestemmingsprocedures en focus op meest kansrijke locaties

Een aantal deelnemers ziet de oplossing al in een eerder stadium, door eerder te beginnen met bestemmingsprocedures. Hierdoor ontstaat op termijn een grotere voorraad van locaties waar

mag worden gebouwd. Op dit moment duurt het lang voordat zachte plancapaciteit – locaties waar concrete plannen zijn voor woningbouw, maar waar procedures nog niet zijn doorlopen – is omgezet in harde plancapaciteit. Door bestemmingsprocedures te vervroegen, wordt ook eerder duidelijk dat er te weinig locaties beschikbaar zijn. En dat heeft als voordeel dat eerder kan worden bijgestuurd door aanvullende locaties te zoeken.

Gezien de grote urgentie en de lange doorlooptijden is het belangrijk om op dit moment vooral te focussen op de meest kansrijke locaties, dus *“waar lukt het wél om de eerste 250.000 huizen te bouwen?”* De schaarse plancapaciteit zou met name op deze locaties moeten worden ingezet. Hierbij moet ook vroegtijdig worden gekeken of een aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk is (zie ook hoofdstuk 6). Sommige deelnemers wijzen in dit kader ook op het belang om lastige locaties te laten varen, waar nieuwbouw om uiteenlopende redenen niet van de grond lijkt te komen, maar waar keer op keer weer ambtelijke capaciteit wordt ingezet. Dit kost veel tijd en geld.

Meer locaties door een andere focus en schaal?

De dialoog maakt duidelijk dat deelnemers verschillend denken over de vraag waar al die nieuwe huizen moeten en kunnen verrijzen. Er zijn verschillende perspectieven: meer of minder focussen op de Randstad, een verschuiving naar meer buitenstedelijk bouwen en meer grootschalig of juist kleinschalig bijbouwen.

Sommige deelnemers zien kansen door meer te bouwen buiten de Randstad, in combinatie met nieuwe interregionale infrastructuur. Hierdoor kunnen grootstedelijke agglomeraties meer uitdijen. Hierbij wordt Parijs als voorbeeld aangehaald: *“Daar zijn sommige regio’s na de bouw van een hogesnelheidslijn plotseling een soort voorstad van Parijs geworden.”* Andere deelnemers stellen echter dat de gedachte van meer woningbouw in perifere regio’s de voorkeur voor grootstedelijke gebieden negeert.

Daarnaast ziet een aantal deelnemers potentie in het toestaan van meer buitenstedelijk bouwen. Binnen de steden zou onvoldoende ruimte bestaan voor alle benodigde woningen en voorzieningen. Maar ook hier denken deelnemers verschillend over de meest kansrijke schaal: kleinschalig (zoals het bekende ‘straatje erbij’) of juist grootschalig. Sommige participanten zien een ‘massale kleinschaligheid’ als een ‘fantastisch idee’. Maar er worden ook nadelen genoemd. Zo kan het de woningbouw – en daarmee ook de inzet van ambtelijke capaciteit – erg versnipperen over het landelijke gebied, en de animo onder gemeenten lijkt tot nu toe gering. Een nadeel van het ‘straatje erbij’ bouwen, is dat hier geen goed ontwikkelde verstedelijkingsstrategie aan ten grondslag ligt. Er zullen op die manier ook veel woningen worden gebouwd op plekken waar bijvoorbeeld de bereikbaarheid met de auto of het openbaar vervoer slecht is.

Andere deelnemers pleiten nadrukkelijk voor grootschalige nieuwbouw op buitenstedelijke locaties. Sommigen halen daarbij de VINEX-periode aan als voorbeeld. De tevredenheid over die wijken is vaak groot. Volgens de deelnemers speelde de strakke – *top-down* – regie vanuit het Rijk een belangrijke rol bij de schaal die toen kon worden behaald. De woondeals zijn volgens hen veel kleinschaliger. Doordat we dingen nu meer lokaal doen, is het proces complexer geworden. Een grotere schaal maakt ook meer standaardisatie en industrialisatie van de bouw mogelijk.

Extra uitdagingen vanwege de focus op klimaatbestendigheid

De zoektocht naar nieuwe locaties voor woningbouw gaat steeds meer hand in hand met randvoorwaarden rondom klimaatbestendigheid. Veel deelnemers aan de dialoog benadrukken dat bodem en water bij nieuwbouwprojecten meer sturend moeten zijn: *“De acht miljoen bestaande woningen moeten we niet verplaatsen, maar de nieuwe moeten we wel slimmer neerzetten.”* Er kan bijvoorbeeld meer worden gebouwd in het oosten van het land, op hogere zandgronden. Recente problemen zoals de overstromingen in Valkenburg en het bijna

overstromen van delen van Amsterdam door problemen met een sluis illustreren volgens deelnemers de risico's van het bouwen in gebieden met een verhoogd overstromingsrisico. Door klimaatverandering nemen die risico's waarschijnlijk nog verder toe.

Deelnemers zien klimaatadaptatie als een thema dat boven de regio's uitstijgt: waterveiligheid, de inrichting van het watersysteem, en de samenhang daarvan met het ruimtegebruik, zijn een taak voor het Rijk. Deelnemers aan de dialoog zien op het gebied van de omgang met water ook kansen voor Nederland, gezien de ervaring op het gebied van waterbeheer.

5. Wat voor soort huizen bouwen we?

Tijdens de dialoog is uitgebreid gesproken over de vraag wat voor soort huizen we moeten bouwen, gelet op de kwalitatieve woonvraag en maatschappelijke voorkeuren als het gaat om nieuwbouw. Deelnemers wijzen hierbij op de gevolgen van de vergrijzing en het toenemende aandeel van kleine huishoudens, maar ook op de vraag naar grondgebonden woningen en woningen in de hogere segmenten.

Invulling geven aan de (toekomstige) kwalitatieve woonbehoefte

We hebben niet alleen méér woningen nodig. De woningbouwopgave is bij uitstek ook een kwalitatieve opgave. Bouwen we wel de juiste huizen? Daarover verschillen de meningen. Sommigen stellen dat er een té sterke focus bestaat op het bijbouwen van huizen voor starters. Ouderen lijken een vergeten doelgroep. Doordat er weinig geschikte huizen voor ouderen worden bijgebouwd, blijven ouderen in hun huidige woning wonen. Terwijl een deel van hen juist graag wil verhuizen. Dit remt de doorstroming en zorgt ervoor dat de huisvesting van ouderen niet aansluit bij hun woonbehoeften.

Door te bouwen voor ouderen en duurdere huizen bij te bouwen, kan de doorstroming op de woningmarkt op gang komen. Daar hebben uiteindelijk ook koopstarters baat bij. *"Heel veel tweeverdieners kopen een rijtjeswoning en laten een starterswoning achter. Daar help je juist ook starters mee."* Een optie om het woningaanbod – in het licht van de demografische verandering – ook op lange termijn te laten aansluiten bij de vraag, is het bijbouwen van huizen die levensloopbestendig zijn en huizen die gedurende de levensloop eenvoudig kunnen worden aangepast.

Verscheidene deelnemers vinden het belangrijk om beter zicht te krijgen op de (toekomstige) woonbehoeften. Ze waarschuwen wel tegen vernieuwing als doel op zich: *"Zoals ineens huizen zonder tuinen en dan weer met gedeelde tuinen. En dat terwijl de populairste huizen toch gewoon jarenlang-huizen zijn."* Als we huizen bouwen waarnaar geen duurzame vraag is, dan hangt daar uiteindelijk een stevig prijskaartje aan: *"De halve Bijlmer is nu gesloopt."*

Een deel van de deelnemers pleit voor meer hoogbouw, maar anderen wijzen op de voorkeur van veel huishoudens voor grondgebonden woningen. Een deelnemer merkt op dat dit ook gevolgen heeft voor de locatiekeuze, want grondgebonden woningen zijn lastig te realiseren op binnenstedelijke locaties. Een fundamentele vraag is of woonbehoeften wel altijd leidend moeten en kunnen zijn bij de invulling van de woningbouwopgave. Zijn mensen niet te veeleisend geworden? Is het überhaupt mogelijk om bepaalde woonwensen te vervullen, gegeven de beperkte ruimte die er in Nederland is voor wonen?

Volgens sommigen kan het woningtekort bovendien deels binnen de bestaande woningvoorraad worden opgelost, bijvoorbeeld door kamerverhuur in eengezinswoningen of door het splitsen van huizen te vergemakkelijken. De gemene deler: meer creativiteit in het gebruik van de bestaande acht miljoen woningen.

Stapeling van eisen belemmert de nieuwbouw

De stapeling van eisen belemmert de woningbouw, zo is een veelgehoorde stelling. Geleidelijk zijn we in Nederland steeds meer voorwaarden aan woningbouw gaan stellen. Die stapeling is volgens sommigen ook deels het gevolg van het feit dat verschillende afdelingen binnen een gemeenten betrokken zijn, en die *“willen allemaal wat anders”*. Het vereiste aandeel betaalbare huizen is volgens sommige deelnemers op dit moment een van de belangrijkste belemmeringen. Een holistische, meer integrale benadering ontbreekt (zie ook hoofdstuk 2).

Niet alleen de stapeling maar ook de afwezigheid van uniforme eisen wordt als problematisch gezien. Gemeenteraden en lokale partijen willen hun stempel drukken op woningbouwprojecten, waardoor eisen niet uniform zijn. *“Het punt is dat lokale partijen en gemeenteraden alleen nog maar kunnen sturen op aanvullende eisen bij woningbouwprojecten. Hier kunnen ze zich op profileren en dat doen ze dus ook.”* Het pakket van eisen kan bovendien veranderen bij een wisseling van de wacht, omdat de politieke kleur van invloed is op woningbouweisen.

Voorbij knellende nieuwbouw-eisen: flexibele bestemmingsplannen gevraagd

Er is een sterk pleidooi voor minder eisen en vooral: meer maatwerk én flexibiliteit. Dat kan voor een doorbraak zorgen, zo wordt verwacht. *“We hebben ruimte in bestemmingsplannen nodig. Nu is er nul flexibiliteit in die plannen en dat is problematisch op het moment dat je wat wilt aanpassen.”* *“Moet je dat hoge percentage sociale huur echt bij elk project realiseren? (...) Is er ook maatwerk mogelijk of moet echt altijd aan de parkeernormen worden voldaan?”* Sommigen pleiten nadrukkelijk voor uniforme eisen per gemeente. Hierdoor kan de discussie in gemeenteraden sneller worden gevoerd en ook zouden uniforme eisen kostenverlagend werken.

Sommige deelnemers noemen ook de bouw van tijdelijke woningen als optie, omdat hiervoor minder eisen gelden én omdat flexwoningen de mogelijkheid geven om in te springen op vraagverandering. Andere deelnemers zijn kritisch op de bouw van flexibele woningen. Zij vragen zich af in hoeverre deze woningen op lange termijn aansluiten bij de vraag, of zetten vraagtekens bij de tijdelijkheid, gezien de exploitatieperiode van 30 jaar waar vaak mee wordt gerekend.

Duurzame huizen op een duurzame manier bouwen

Een specifieke categorie van eisen zijn duurzaamheidseisen. Het gaat dan niet alleen om de energieprestatie van huizen, maar ook om materiaalgebruik. Verschillende deelnemers benadrukken het belang en de potentie van circulair bouwen en van het gebruik van biobased bouwmaterialen: natuurlijke en hernieuwbare bouwmaterialen zoals hout of vlas.

Het gebruik van biobased bouwmaterialen staat op dit moment nog in de kinderschoenen. Dit komt deels door onbekendheid. Daarom moeten we volgens enkele deelnemers meer experimenteren en pionieren. Om te komen tot een duurzame woningbouw moeten inzichten en kennis met elkaar worden gedeeld. Bovendien is politieke wil én wetgeving nodig om de sterke, gevestigde belangen te doorbreken, benadrukken sommige deelnemers.

Sowieso zien meerdere deelnemers aan de dialoog een belangrijke rol voor de overheid weggelegd om duurzame woningbouw aan te jagen. De overheid moet bijvoorbeeld aangeven hoe verschillende aspecten van duurzaamheid in de toekomst gemeten worden, zodat marktpartijen de benodigde innovatie in gang kunnen zetten.

6. Eigendomsneutraliteit en opdrachtgeverschap

De deelnemers zoeken oplossingen voor de gebrekkig functionerende woningmarkt ook in de vraagkant ervan. Bijvoorbeeld door de keuze tussen het huren of kopen van een woning gelijkwaardiger te maken. Ook zien ze kansen voor nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties.

Meer ruimte voor huren en een gelijkwaardige behandeling van huurders en huiseigenaren

Dat de woningbouw soms zo lastig van de grond komt, komt volgens deelnemers deels door de tegenstelling tussen het individueel belang en het maatschappelijk belang. Voor individuele huiseigenaren is het aantrekkelijk als de waarde van huizen stijgt, maar als samenleving hebben we er juist baat bij als woonruimte zo betaalbaar mogelijk is. Voor veel huiseigenaren is hun huis het grootste bezit dat ze hebben. Logischerwijs maken zij zich zorgen over de gevolgen van nieuwbouw voor de waarde van hun huis. Als huur en koop financieel gelijkwaardiger worden en financiële motieven minder belangrijk worden voor huiseigenaren, leidt dat mogelijk tot minder bezwaar tegen nieuwbouw. Sommige deelnemers pleiten dan ook voor een systeemhervorming, om prijsopdrijvende prikkels weg te nemen en de ongelijkheid in de toegankelijkheid van de woningmarkt te verminderen.

Woningcorporaties als stabiliserende partij

Deelnemers zien dat corporaties nog altijd relatief veel woningen bouwen – ondanks de terugvallende markt – en daardoor een stabiliserende rol spelen. Dat komt doordat ze genoeg kunnen nemen met minder rendement. Een aantal deelnemers stelt voor om corporaties vaker een voortrekkersrol te geven bij bouwprojecten. Zij denken ook dat het de woningcorporaties lukt om de voor de woningbouwopgave benodigde middelen bij elkaar te krijgen. Anderen stellen hier vraagtekens bij en verwachten dat verdere opschaling ook lastig is door stroperige processen bij de corporaties.

Ook kansrijk: wooncoöperaties

Bij de dialoog waren diverse mensen aanwezig die betrokken zijn (of zijn geweest) bij het opzetten van een wooncoöperatie. Bij wooncoöperaties zijn de bewoners collectief eigenaar van de woningen. Het opgebouwde huizenvermogen wordt overgedragen op toekomstige bewoners, wat op lange termijn een relatief lage huur mogelijk maakt. Verschillende deelnemers achten wooncoöperaties een kansrijk alternatief. Doordat er bij coöperaties vaak gedeelde voorzieningen zijn, zoals logeerkamers en buitenruimte, is er per bewoner minder ruimte nodig. *“Er zit [nu] een enorme verspilling in de manier waarop wij in steden met de ruimte omgaan.”*

Wooncoöperaties zijn nu nog een niche. De deelnemers vragen zich af of het mogelijk is om op te schalen. Een knelpunt hierbij is dat het opzetten van een wooncoöperatie op dit moment vaak nog zeer lang duurt. Dat komt mede door de relatief complexe financiering. De toekomstige bewoners moeten veel eigen geld inbrengen: 10 procent van de stichtingskosten is niet ongebruikelijk. De rest moet worden geleend, maar voor het opzetten van een wooncoöperatie kunnen de bewoners minder lenen dan het hypotheekbedrag dat ze zouden kunnen lenen om een koopwoning te kopen. De deelnemers denken dat een hoog aandeel van wooncoöperaties alleen mogelijk is als de overheid financieel helpt. Bijvoorbeeld met een korting op de grondprijs of door garant te staan voor leningen. Verder vragen de deelnemers zich ook af hoe het bankwezen intensiever kan worden betrokken bij het financieren van wooncoöperaties.

Standaardisatie zou het opzetten van wooncoöperaties tractie kunnen geven, maar het is wel de vraag of dit *bottom-up* fenomeen zich daarvoor leent. Sommige deelnemers denken van wel: *“Je*

komt overal dezelfde dingen tegen." Tegelijkertijd is er ook behoefte aan diversiteit. Zo spelen bij wooncoöperatie [De Nieuwe Meent](#) zorgzaamheid en ecologische kwaliteit een belangrijke rol.

7. Hoe zorgen we voor meer capaciteit om huizen te bouwen?

Tijdens de dialoog is ook gesproken over randvoorwaarden voor de bouw van meer woningen. Het gaat daarbij in het bijzonder om de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten en om nutsvoorzieningen. Er moeten oplossingen worden gevonden voor personeelstekorten en het overvolle elektriciteitsnetwerk. Door de energietransitie is het elektriciteitsverbruik hard gegroeid. Dat stelt de sector voor grote uitdagingen, want alle nieuwbouwhuizen moeten worden voorzien van elektra en warmte.

Bovendien heeft de woningbouw op verschillende fronten last van de krapte op de arbeidsmarkt. Er zijn te weinig vakkrachten in de bouw en te weinig ambtenaren om het woningbouwproces in goede banen te leiden bij gemeenten. *"We hebben straks niemand meer die je huis gaat bouwen"*. Het is niet alleen een kwestie van personeelstekorten maar ook van gebrek aan kennis en ervaring. *"De afgelopen jaren is veel knowhow en kennis verloren"*, zo stelt een deelnemer. Door het gebrek aan personeel moeten gemeenten bovendien scherpe keuzes maken. De deelnemers hebben soms de indruk dat extra inspanning op het ene project ten koste gaat van het andere project.

Industrialisatie en standaardisatie kunnen tegenwicht bieden

Tijdens de dialoog passeerden meerdere oplossingen de revue voor de personeelstekorten in de bouw. Bijvoorbeeld het aantrekken van meer arbeidskrachten. Een enkeling wees op de potentie van arbeidsmigranten, maar vaker ging het over het *"enthousiasmeren van de jeugd om in de bouwwereld aan de slag te gaan"*. Het is belangrijk om meer in te zetten op het opleiden van vakkrachten, bijvoorbeeld via leerwerkplaatsen, onderstrepen sommige deelnemers. Daarvoor is het ook van belang om het imago van het werken in de bouw te verbeteren.

Een andere veelgehoorde oplossing is standaardisatie en industrialisatie, hoewel een enkeling vraagtekens zet bij de termijn waarop dit een oplossing kan bieden. Door standaardisatie zijn minder mensen nodig, zo stelt een van de deelnemers. Duidelijke kaders vanuit het Rijk kunnen helpen om de woningbouw te standaardiseren: dit kan zowel procesmatig als bij de bouw voordelen opleveren.

Vooraf modulair, fabrieksmatig bouwen wordt gezien als een oplossing om de bouwcapaciteit te vergroten. Hier is nog veel onbenut potentieel. Fabrieksmatige bouw gecombineerd met standaardisatie kan twee bottlenecks tackelen. Ten eerste is geïndustrialiseerde bouw kostenbesparend. Ten tweede levert het een versnelling van de bouw op. *"Dat komt niet zozeer door de winst [in de bouwfase] van acht maanden naar zes of drie, maar door de winst in de acht jaar voordat de bouw start. Want als je naar een keurmerk gaat van een fabriekswoning die voldoet aan alle eisen, dan kun je tempo maken."*

Hoe voorkomen we dat nutsvoorzieningen een rem zetten op woningbouw?

Er zijn verschillende oplossingen aangedragen om te voorkomen dat het overvolle elektriciteitsnet een rem zet op de woningbouwproductie. Daarbij zijn grofweg twee oplossingscategorieën te onderscheiden: integraal werken en technische innovaties.

Nieuwbouwplannen blijven vaak lange tijd globaal, waardoor de vraag wat dit betekent in termen van nutsvoorzieningen pas laat in beeld komt. Dat is problematisch, omdat netbeheerders pas mogen investeren als ze zeker weten dat er iets komt. Vroeger speelde dit minder. *"Toen had je de netbeheerder niet nodig. Maar nu moet je rekening houden met langere doorlooptijden."*

Verschillende deelnemers zoeken de oplossing dan ook in een meer integrale benadering en vroegtijdige samenwerking. *“Ruimtelijke visies moeten al in een vroeg stadium samengaan met een energieplan”.*

Andere deelnemers zoeken de oplossing nadrukkelijk in technische innovaties, zoals in het delen van capaciteit van aansluitingen. Een van de deelnemers wijst in dit kader op de duurzame, drijvende woonwijk [‘Schoonschip’](#) in de Metropoolregio Amsterdam. De huizen in deze wijk zijn aangesloten op een gezamenlijk smart-grid waardoor tijdelijke overschotten met accu’s kunnen worden opgeslagen. De wijk heeft een gezamenlijke aansluiting op het elektriciteitsnet. De overheid kan een belangrijke rol spelen bij het faciliteren van innovatieve pilots, waarbij het Rijk aan de lat staat voor het wegnemen van belemmerende wet- en regelgeving.

8. Financierbaarheid

De verdeling van de kosten en opbrengsten van nieuwbouw speelt een belangrijke rol bij de haalbaarheid van bouwprojecten. Is er een mismatch tussen waar de opbrengsten van nieuwbouw worden gerealiseerd en waar kosten moeten worden gemaakt? En welke rol speelt de daling van opbrengsten door de gestegen rente en opgelopen bouwkosten daarbij?

Delen van verliezen is nodig...

In het verleden is door sommige ontwikkelaars veel geld verdiend aan de woningbouw, mede dankzij de stijgende huizenprijzen. Maar deze winsten zijn deels al uitgekeerd aan aandeelhouders en veranderen bovendien niets aan het feit dat een laag of negatief rendement commercieel niet aantrekkelijk is. Ook verdienen ontwikkelaars lang niet aan alle projecten veel geld. De deelnemers geven aan dat partijen vooral afhaken als een project tot verliezen leidt. Veel partijen zijn op zich wel bereid om genoeg te nemen met een lager rendement nu de markt tegenzit. Maar soms is dit niet goed mogelijk zonder in de rode cijfers terecht te komen. Ontwikkelaars concurreren met elkaar om de beschikbare grondposities en hebben soms diep in de buidel moeten tasten voor de grond.

Het hoge aandeel betaalbare woningen dat tegenwoordig vaak wordt geëist wordt door sommige deelnemers als een van de belangrijkste financiële knelpunten genoemd. Bij woningen met een huur tot 1.000 euro per maand is een marktconform rendement in de praktijk vaak niet haalbaar. Hier zijn partijen voor nodig die genoeg kunnen nemen met een rendement van rond de 2 procent. Het zou daarom een optie zijn om woningcorporaties de mogelijkheid te geven om, met geborgde leningen, meer te gaan bouwen in het middensegment.

Sommige deelnemers stellen dat ook gemeenten niet altijd bereid zijn om – snel – genoeg te nemen met minder. Er wordt een voorbeeld aangehaald van een project dat tien jaar heeft stilgelegen vanwege tegengestelde belangen van een grote ontwikkelaar en de gemeente. Uiteindelijk heeft iedereen een beetje verlies genomen: de ontwikkelaar had minder rendement en de gemeente heeft een groeneis laten vervallen.

Een van de deelnemers wijst op de optie van een vereffeningsfonds, waarmee de opbrengsten van het ene project kunnen worden vereffend met de verliezen van het andere. Dit kan een oplossing zijn om stedelijke herontwikkeling toch van de grond te krijgen. Die gaat namelijk vaak gepaard met hoge kosten, die niet altijd kunnen worden terugverdiend vanuit de grondexploitatie.

... maar dat vraagt om vertrouwen en transparantie

Het belang van transparantie in kosten en opbrengsten wordt vaak genoemd als een belangrijke factor bij de onderhandelingen tussen ontwikkelaars en gemeenten. Open boeken kunnen hier aan bijdragen: een deelnemer stelt voor om deze manier van werken te formaliseren, met

onafhankelijke accountants voor het toezicht. Zo kunnen partijen per project kijken naar knelpunten en oplossingen, zoals het bijstellen van de eisen door de gemeente.

Het werken met open boeken vraagt om vertrouwen. Ook omdat de partijen – tot op zekere hoogte – invloed hebben op wat er in de boeken staat. Meer openheid en transparantie zou ook tot meer snelheid in het proces kunnen leiden, en dubbel werk kunnen voorkomen. Er kan dan namelijk doelgerichter naar een oplossing worden toegewerkt die voor alle partijen aanvaardbaar is. Sommige deelnemers voelen er weinig voor om zoveel openheid van zaken te geven, juist omdat het vertrouwen weg is.

Private financiering van woningbouw

Door de gestegen rente en regulering van de huurmarkt haken beleggers af. Dit is niet alleen een probleem omdat er veel vraag is naar huurwoningen, maar ook omdat het ervoor kan zorgen dat woningbouwprojecten in de problemen komen. Een deelnemer wijst op de situatie in België. Ook daar mochten de huren de afgelopen jaren niet stijgen. Nu zet de overheid er juist in op huurverhoging, omdat de investeringen van beleggers in vastgoed terugliepen.

In sommige regio's zijn grote bedrijven bereid om zelf een bijdrage te leveren aan de financiering van woningbouw. Bijvoorbeeld door garant te staan voor het afnemen van de woningen, waardoor de voorverkoop gemakkelijker kan worden gehaald, of door bepaalde investeringen in publieke voorzieningen op zich te nemen. Ook via deze weg kan publiek-private samenwerking een bijdrage leveren aan de woningbouw.

Meer Rijksmiddelen

Gezien de vele eisen aan en ambities voor woningbouw, is het – als we willen dat er ook véél woningen worden gebouwd – volgens verschillende deelnemers onvermijdelijk om hiervoor meer Rijksmiddelen beschikbaar te stellen om zo *“gaten te dichten in gebiedsontwikkeling”*. In de Vinex-tijd werd met middelen vanuit het Rijk bijgedragen aan de bouw van zo'n 60.000 woningen per jaar: *“Het Rijk zal de portemonnee moeten trekken. Die paar honderd miljoen die we nu beschikbaar hebben, bijvoorbeeld via de startbouwimpuls, is een druppel op de gloeiende plaat. Destijds waren er miljarden beschikbaar.”* Een ander stelt evenwel dat de impact van de startbouwimpuls verder gaat dan alleen het financiële plaatje. De impuls heeft er voor gezorgd dat partijen weer aan tafel zijn gaan zitten en in gezamenlijkheid allemaal een beetje water bij de wijn hebben gedaan.

Los van de beschikbare financiële middelen vanuit het Rijk, is de startbouwimpuls volgens sommigen ook te complex: *“De overheid is heel slecht in staat om generiek geld beschikbaar te stellen.”* Ook het ad-hoc karakter van de startbouwimpuls wordt bekritiseerd. Er zou structureel moeten worden nagedacht over hoe we omgaan met periodes waarin de bouw inzakt. De plotselinge stijging van de rente heeft voor zo'n grote schok gezorgd, dat het effect daarvan met een paar honderd miljoen extra middelen vanuit het Rijk niet kan worden opgelost. In dit kader achten sommige deelnemers een fondsconstructie – of een andere achtervangconstructie – kansrijk. In goede tijden kan met een deel van de behaalde winst een fonds worden gevuld, om dit in slechte tijden te gebruiken om verliezen af te dekken. Zo kan worden doorgebouwd.

9. Tot slot

De grote diversiteit aan inzichten die uit de dialoogsessie naar voren zijn gekomen, maakt het trekken van conclusies niet eenvoudig. De verscheidenheid in de achtergrond en perspectieven van de deelnemers speelt hierbij een rol. Daarnaast valt op dat er zowel oplossingen worden genoemd die aansluiten bij de huidige beleidskoers als ideeën die in een geheel andere richting gaan. Sommige oplossingsrichtingen vragen bovendien om verder onderzoek naar de effecten ervan op de woningmarkt en naar de praktische uitvoering.

Toch zijn er wel een aantal belangrijke inzichten die naar onze mening nu al meegenomen kunnen worden door beleidsmakers:

- Maak een integrale visie voor de inrichting van Nederland, gericht op de lange termijn. In dit plan van het Rijk moet staan waar de komende decennia grootschalige woningbouw plaatsvindt, rekening houdend met natuur en milieu, bodem, water, mobiliteit en zorg. De bouw van de benodigde infrastructuur – en aanpassing van het elektriciteitsnet – kan op basis van dit plan tijdig in gang worden gezet.
- Start bestemmingsprocedures eerder, zodat op termijn meer locaties beschikbaar zijn waar de bouw snel kan starten. En vergroot de flexibiliteit in bestemmingsplannen, zodat partijen kunnen inspelen op veranderde marktomstandigheden.
- Uniformeer de eisen die gemeenten aan woningbouw stellen, om gestandaardiseerde en fabrieksmatige bouw te vergemakkelijken. Dit werkt niet alleen kostenverlagend, maar vermindert ook het beroep op schaarse specialistische kennis en capaciteit.
- Maak een scherpe keuze tussen het matigen van eisen en ambities óf het beschikbaar stellen van extra miljarden. Alleen zo kunnen veel woningen worden gebouwd. Zonder extra middelen gaat het stapelen van eisen en ambities onvermijdelijk ten koste van het aantal woningen dat wordt gebouwd, en daarmee van de toegankelijkheid van de woningmarkt.

In een vervolgplichting combineren we de kansen die deelnemers zien met inzichten uit de (wetenschappelijke) literatuur, om zo tot een samenhangend pakket van beleidsaanbevelingen te komen. Daarbij willen we zoeken naar een werkbare middenweg tussen een economisch doelmatige inrichting van de woningmarkt, maatschappelijke wensen over wonen en wat volgens de betrokkenen bij de woningbouw haalbaar is. Deze vervolgplichting verschijnt dit voorjaar.