

Prinsjesdag: de maatregelen voor de woningmarkt op een rij

05-10-2018 11:37

Het is alweer twee weken geleden dat de gouden koets door Den Haag reed en de koning de Troonrede voordroeg. De miljoenennota werd bekend gemaakt en het politieke jaar voor de Eerste en Tweede kamer werd officieel geopend. Marcel van Hooijdonk zet de voornaamste maatregelen voor de woningmarkt op een rij.

Maar wat heeft het kabinet eigenlijk voor ons in petto? Wat zijn de veranderingen? Wat betekent dit voor huurders en verhuurders? Wat betekent dit voor de vastgoedmarkt?

Wat er gaat veranderen

De belangrijkste zaken die het kabinet de komende jaren wil bereiken zijn:

- Meer woningaanbod;
- Duurzame en betaalbare woningen bouwen;
- Meer aardgasvrije wijken;
- Nederland bereikbaar houden;
- Meer grensoverschrijdende samenwerking.
- Meer huurwoningen en meer betaalbare koopwoningen

De komende jaren zullen er rond de 75.000 nieuwe woningen nodig zijn in het land. Hoe we dit gaan bewerkstelligen? Er moeten betere afspraken gemaakt worden over het versnellen van woningbouw. Het kabinet wil goede afspraken maken met gemeenten, provincies en andere partijen over het versnellen van de woningbouw.

Om dit te ondersteunen zullen expertteams voor woningbouw worden ingezet. Tevens wordt de Crisis- en herstelwet aangepast. Met behulp van deze wet zullen gemeenten makkelijker kunnen afwijken van belemmerende regels voor bouwprocedures.

Het uiteindelijke doel? Meer huurwoningen in het middensegment en koopwoningen die beter betaalbaarder zijn.

Expertteams

De belangrijkste taak van expertteams in de woningbouw is het analyseren van behoeften: een expertteam zoekt naar oplossingen om het woningaanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de woningbehoefte in een gemeente. Zij werkt samen met provincies, gemeenten en andere partijen. De focus ligt op woningbouwproductie. Er wordt gewerkt aan integrale gebiedsontwikkeling en de toekomstige woon- en leefomgeving.

De expertteams zullen een steun in de rug zijn bij het realiseren van woningbouw in verschillende gemeenten in Nederland. Experts bieden hands-on ondersteuning en er wordt kennis rondom woningbouwvraagstukken opgebouwd en gedeeld.

Crisis- en herstelwet (Chw)

Wat zijn de aanpassingen in de Crisis- en herstelwet? Hoe zullen deze aanpassingen leiden tot snellere bouwprocedures? En wat betekent dit voor duurzaamheid?

Wij zetten de drie belangrijkste aanpassingen voor u op een rij:

- Chw-experimenten kunnen straks sneller worden toegepast op nieuwe locaties.

Dit zal gebeuren door een snellere ministeriële regeling. Met een versnelling van zeven maanden zullen er gauw meer duurzame projecten kunnen starten.

-De praktische toepasbaarheid in projectuitvoeringsbesluiten wordt verbeterd. Deze verbetering kan zes maanden tijdswinst opleveren. Gemeenten kunnen hierdoor de woningbouwproductie extra stimuleren.

-De criteria waaraan een experiment moet voldoen worden aangepast en het aantal wetten waarvan afgeweken kan worden, wordt uitgebreid. Op deze manier kunnen duurzame innovaties in de praktijk worden getest.

Minder verhuurderheffing

Om de nationale schuld te verminderen vraagt het kabinet verhuurderheffing. De heffing is onderdeel van de maatregelen in het Woonakkoord en moet de woningmarkt beter laten functioneren. De prijzen van huurwoningen zijn de laatste tijd echter extreem hoog.

Om dit tegen te gaan zal de verhuurderheffing voor woningcorporaties omlaag gaan. Er is €100 miljoen beschikbaar gesteld om meer betaalbare huurwoningen te realiseren. Door het verlagen van de verhuurderheffing zal dit een stuk makkelijker gaan.

Bereikbaarheid en grensoverschrijdende samenwerking

Het bereikbaar houden van Nederland en de samenwerking met buurlanden heeft niet direct invloed op de vastgoedmarkt, maar wel indirect.

Grensoverschrijdende samenwerking en betere bereikbaarheid in Nederland moeten zorgen voor meer innovatiekracht in (vooral) grensregio's en economische groei. Economische groei zorgt op haar beurt weer voor betere draagkracht in de vastgoedmarkt.

Stimulering verduurzaming

Duurzaamheid wil het kabinet stimuleren door woningcorporaties kortingen te geven wanneer zij duurzaam investeren. Hiervoor is €100 miljoen beschikbaar gesteld. Onderdeel van het verduurzamen van ons land is het realiseren van meer aardgasvrije wijken. De overheid stelt €85 miljoen beschikbaar om in zo'n 20 gemeenten te starten met proeftuinen die de wijken aardgasvrij moeten maken.

Voor het eind van de kabinetsperiode wil het kabinet 30.000 tot 50.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Ook wil zij jaarlijks 50.000 aardgasvrije nieuwbouwwoningen laten opleveren.

Conclusie: het ziet er rooskleurig uit

De maatregelen van het kabinet zien er voor de vastgoedbranche goed uit. Meer duurzame projecten realiseren en woningen betaalbaarder maken is voor zowel verhuurders als huurders een mooi streven. Met de veranderingen die doorgevoerd gaan worden zal dit een stuk soepeler verlopen dan voorheen.

[Marcel van Hooijdonk](#) is DGA van woningbeleggingsbedrijf [Zuylendaete Vastgoed BV](#).