VASTGOED JOURNAAL

DVDP 2020: De man van 1 miljard

04-03-2020 09:26

In aanloop naar de Dag van de Projectontwikkeling (DVDP) van NEPROM op donderdag 16 april 2020 publiceert Vastgoedjournaal een serie interviews, met een preview van de verschillende deelsessies en de inleiders daarvan. Wouter Schilperoort (ministerie BZK) geeft de laatste stand van zaken van de woningmarktimpuls. Hoe werkt het Rijk aan meer betaalbare woningen in Nederland?

Het overkomt niet iedereen, om als man van 1 miljard aangekondigd te worden. Wouter Schilperoort, directeur Programma Woningbouw BZK, kan er wel om lachen. Veel belangrijker vindt hij echter de opgave waar we voor staan. "Het gaat om sneller bouwen, meer bouwen en meer betaalbaar. Dat is de output waar we naar streven en dat vraagt erom dat we de dingen anders doen. In dit geval met de steun vanuit de woningmarktimpuls."

Het bedrag van 1 miljard euro is bedoeld voor gemeenten, zij kunnen straks aanvragen doen. Het is daarbij verstandig dat gemeenten goed samenwerken met marktpartijen. Die moeten er immers voor zorgen dat de woningen daadwerkelijk snel gebouwd worden. Schilperoort: "Gemeenten zijn vrij zelf de locaties te bepalen die voor ondersteuning in aanmerking komen maar alleen wel in regionaal verband. Samen met de andere gemeenten in de regio is het zaak te destilleren welke plannen het op eigen kracht redden en welke niet. We sluiten daarmee aan op de werkwijze die al bij de woondeals is ontwikkeld. Wij hebben verder aangeraden ook de steun van de provincies op te zoeken; zij hebben het overall-overzicht. De woningmarkt stopt nu eenmaal niet bij de gemeentegrens."

Urgentie groeit

Het Rijk gaat niet dicteren welke projecten voor support kunnen worden ingediend, zo maakt Schilperoort duidelijk: "Of er bijvoorbeeld binnenstedelijke of buitenstedelijke locaties worden aangedragen; dat laten we aan de gemeenten. Gezien de praktijk verwacht ik wel meer plannen in bestaande dorpen en steden omdat daar de complexiteit groter is. Het Rijk stuurt daar evenwel niet op met de impuls."

Terugkerend naar de urgentie voor de woningmarktimpuls wijst de BZK-directeur op de recente cijfers over het teruggevallen van het aantal bouwvergunningen: "Waar we twee jaar op rij de nationale doelstelling van 75.000 nieuwbouwwoningen haalden, is er nu een terugslag. De stikstofproblematiek zorgt uiteraard voor veel onzekerheid. Daarnaast zien we dat juist de bevolking sneller groeit. Het zijn ontwikkelingen die de noodzaak van de woningmarktimpuls alleen maar onderstrepen."

Extra geld

Het Rijk kijkt daarbij ook nadrukkelijk naar andere partijen om mee te doen: "Gemeenten moeten zelf ook geld bijleggen. Als het goed is vallen de baten daar namelijk ook neer. Het kan niet zo zijn dat gemeenten bijvoorbeeld naar het Rijk kijken van “investeren jullie maar” en dan het eigen geld in andere zaken steken. Het gaat er uitdrukkelijk om dat we met elkaar éxtra geld in de woningbouw steken. En daar moet iedereen een stap extra in doen: wij, gemeenten, marktpartijen. We willen locaties tot ontwikkeling brengen waarbij dat niet als vanzelf lukt."

Inhoud leidend

Gemeenten kunnen nu al werken aan de businesscases van hun projecten, in afwachting van de start van de woningmarktimpuls: "De hoofdlijn van de regeling is al gepubliceerd. Deze komt binnenkort in definitieve vorm beschikbaar. Gemeenten kunnen daarop, bij voorkeur met marktpartijen samen, hun voorstellen uitwerken en indienen. Nogmaals, de inhoud van de voorstellen zal leidend zijn. Waar is de steun van het Rijk het meeste nodig? Een onafhankelijke externe toetsingscommissie zal daarin de minister adviseren."

VASTGOED JOURNAAL

Daarbij krijgt inmiddels ook de sociale woningbouw steun vanuit Den Haag, eveneens met een bedrag van 1 miljard. Schilperoort hierover: "Ook dat draagt bij aan de woningmarkt. Woningcorporaties kunnen hierbij projecten indienen en zo een vermindering van de Verhuurdersheffing krijgen. Inmiddels hebben we al plannen binnen met een totaal volume van 500 miljoen euro, dat loopt dus uitstekend. Met alle maatregelen samen is het zaak de woningmarkt blijvend in beweging te krijgen – en houden."

Klik hier voor meer informatie over de Dag van de Projectontwikkeling 2020 en deze sessie.

Kees de Graaf