



Meindert Smallenbroek
Directeur Woningbouw

Ministerie voor Wonen en
Rijksdienst

VVG Najaarscongres
14 november 2012

Woningbouw en de nieuwe realiteit



Minister voor Wonen en Rijksdienst





Crisis woningmarkt en bouwmarkt





Krantenkoppen

- Stagnerende woningmarkt
- Huizenprijzen dalen
- Leegstand kantoren
- Oplopende tekorten op grond
- Verdampende particuliere vermogens
- Investeringsbouw minus 20%





Nieuwe regeerakkoord

- Vertrouwen in woningmarkt moet terug
- Maatregelen gericht op evenwichtige huur- en koopmarkt
- 'Wonen' moet ook bijdrage leveren aan schatkist





Ook structureel iets aan de hand

- Vergrijzing
- Trek naar de stad
- Komende jaren nog vraag naar 500.000 extra woningen
- Niet alleen groeiregio's, maar ook krimpregio's
- Nieuwbouw steeds minder belangrijk
- Focus op bestaande bouw, hergebruik en transformatie
- Minder grootschalige gebiedsontwikkelingen en meer kleinschalige woningbouw







Tekorten gemeentelijke grondbedrijven

- Gemeenten hebben in 2010 voor 0,9 miljard en in 2011 voor 2 miljard afgeboekt op grond (Deloitte)
- Komende jaren nog eens 1 tot 1,5 miljard afboeken
- Betekent veelal pijnlijke keuzes...



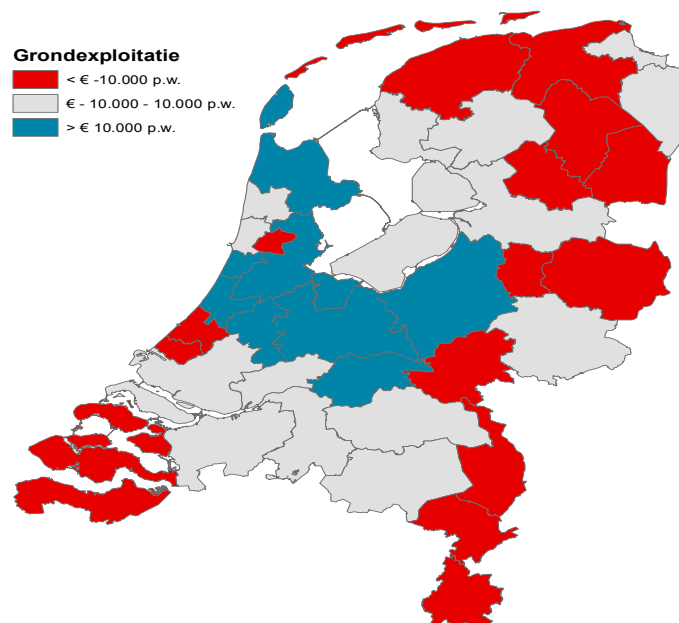
En niet alleen gemeenten hebben bouwgrond...

- Gemeenten € 13 miljard
- Marktpartijen € 3 miljard
- Corporaties € 2 miljard



Regionale verschillen

Overzicht grondexploitatie per woning
(gemiddelde 2013-2019; COROP-niveau)



Bron: ABF 2012



Waarde bouwgrond afboeken

- Met lagere grondprijzen worden bouwprojecten weer aantrekkelijk
- Residueel rekenen in goede tijden en in slechte tijden





Nieuw begin

- Probleem van afboeken is tegelijk onderdeel van de oplossing...





Wat kunt van het Rijk verwachten?





Wat dan wel?

- Nieuw Bouwbesluit/Crisis en herstelwet/Omgevingswet
- Energiebesparing: Green deals, Blok voor Blok
- Expertteam Kantorentransformatie en Eigenbouw
- 'Toekomstbestendige gereedschapskist grondbeleid'



Toekomstbestendige gereedschapskist

- Gemeenten moeten bewuste afweging maken tussen actief en faciliterend grondbeleid
- Verkenningen naar eenvoudige en betere wet- en regelgeving met betere kansen organische gebiedsontwikkeling
- Volwaardig instrumentarium voor actief en faciliterend grondbeleid





Toekomstbestendige gereedschapskist

Mogelijk nieuwe instrumenten voor faciliterend grondbeleid:

- Stedelijke herverkaveling met o.a. 10 experimenten
- Instrumentarium geschikt maken voor organische groei en uitnodigingsplanologie
- Handreiking grondbeleid voor Raadsleden
- Publicatie herbestemming en (plan)schade





Wat kan een gemeente doen?

- Afboeken naar realistische grondwaarde
- Regionale afstemming
- Gronden tijdelijk anders bestemmen
- Gronden uitgeven in kavels (particulier opdrachtgeverschap)
- Goed luisteren naar de vraag van de woonconsument

