



## **VvG kritisch over Actieagenda Wonen: samen aan de slag, maar wel op de goede plek, met toekomstwaarde**

Een bouwcoalitie heeft een voorstel (<https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/verkiezingen/tweede-kamer/actieagenda-wonen.html>) gedaan aan het nieuw te vormen kabinet. De Vereniging van Grondbedrijven is blij met deze aandacht voor bouwen en wonen en is voorstander van het voortzetten van de woningbouwimpuls, afschaffen van de verhuurderheffing, revolverende rijksfondsen en deelt het belang van doorstroming en aandacht voor de bestaande stad.

De VvG heeft op onderdelen andere inzichten en kan niet achter het gehele voorstel staan. Hieronder in het kort wat opmerkingen.

### 1. '25% sociale huur'

Een percentage sociale huur van 25% is veel lager dan de behoefte. Denk bijvoorbeeld aan de grote aantallen daklozen of de groeiende groep ouderen met een laag inkomen. Zie ook de wachtlijsten van de corporaties; er wonen eerder mensen te duur dan te goedkoop. De VvG vreest dat de aanpassing van de algemeen aanvaarde norm van 30% sociaal gaat leiden tot heronderhandelingen van afspraken en dus tot vertraging van woningbouw in het hele land. Een percentage sociale huur dat afwijkt van de behoefte ondergraaft bovendien het maatschappelijk draagvlak voor bouwen.

### 2. 'Overheden zijn verantwoordelijk voor voldoende locaties'

Het is logisch dat een lokale overheid aanwijst waar kan worden gebouwd. Ook is het verstandig om een bepaalde overmaat te hebben.

130% plancapaciteit is bij verschillende regio's in beeld. Echter, in de meeste gevallen zijn particulieren/ontwikkelaars eigenaar van de grond. We missen in de Actieagenda een sanctie op speculatie, braak laten liggen of niet (her)ontwikkelen.

3. 'Passende grondprijzen'

Grondprijzen zijn opbrengsten minus kosten en minus een redelijke winst voor beleggers en ontwikkelaars. Gemeenten hebben geen informatie dat ontwikkelaars en beleggers te weinig rendement halen waardoor ontwikkelingen niet door zouden gaan.

4. 'Overheden zijn terughoudend met extra eisen voor kwaliteit'

Het pleidooi om genoeg te nemen met minder kwaliteit doet afbreuk aan de toekomstwaarde van architectuur en stedenbouw en meer in het bijzonder de leefbaarheid van wijken en buurten. De decennia waar kwantiteit belangrijker was dan kwaliteit hebben de samenleving veel geld en leefplezier gekost (en nog steeds).

5. 'Regionale Investeringsagenda's worden gekoppeld aan rijksinvesteringen voor infrastructuur en subsidies van het Rijk voor woningbouw'

Het is vreemd dat eigenaren van bouwlocaties meepraten over wat een goede ruimtelijke ordening is en waar moet worden geïnvesteerd, terwijl duizend-en-een andere stakeholders, zoals grote bedrijven en natuurorganisaties, geen stem hebben. Het instellen van Regionale Investeringsagenda's als randvoorwaarde voor budgetten voor bouwimpulsen introduceert bovendien onderhandelingen op regionaal niveau. Dat gaat echt niet leiden tot sneller bouwen.

6. 'Bouwpartijen zorgen voor voldoende uitvoeringscapaciteit'

Dat verdient waardering. Uitstekend dat schaalvergroting en technische innovatie worden benoemd. Het ontbreekt echter aan maatregelen om met spoed meer mensen op te leiden. Er is een chronisch tekort aan deskundige mensen extra woningbouwopgave goed te kunnen managen. Door de coronacrisis is het aantal werkzoekenden enorm toegenomen. Omscholing is essentieel.

De VvG licht haar standpunt graag toe. Hiervoor kunt u contact opnemen met Annius Hoornstra, voorzitter van de VvG (bureau VvG: 0612250675).