

## Nationale Bouw en Woon Agenda 2022

Het Kabinet begint de Nationale Bouw en Woon Agenda (NBA) als volgt: "bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid". Artikel 22 lid van de Grondwet is helder. Wonen is een grondrecht. Een kerntaak van de overheid. De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing"

Het Kabinet heeft, alles samengevat, drie doelen:

- In 2030 900.000 nieuwe woningen beschikbaar, waarvan tweederde betaalbaar
- Betere aansluiting van woonlasten bij inkomen
- Voldoende woningen voor aandachtsgroepen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen

Snelle oplossingen zijn er niet. De NBA bundelt het werken aan de oplossingen in zes programma's:

### Programma Woningbouw

- nieuwbouw door corporaties van 250.000 woningen + 50.000 middenhuur
- nieuwbouw door vastgoedbedrijven van 300.000 huur-en koopwoningen met een huur tot 1000 of koopsom 350.000
- Nieuwbouw door vastgoedbedrijven van 300.000 duurdere huur-en koopwoningen.

### Programma Betaalbaar wonen

- in 2023-24-25 stijgen de huren minder dan de lonen (gemiddelde cao stijging min 0.5%) (deels al uitgewerkt in de Nationale Prestatieafspraken)
- -2024: huurverlaging naar 520 euro voor 500.000 huishoudens met een laag inkomen tot 120 % van het sociaal minimum, gefinancierd uit het schrappen van de verhuurdersheffing.
- huurprijbscherming voor woningen in de vrije sector. Echter: zegt het kabinet: als investeerders hierdoor wegblijven dan is er nog steeds een probleem.
- hervorming Huurtoeslag: maximale huurgrens wordt geschrapt, (huurders met een laag inkomen en een hoge huur kunnen nu ook ZT krijgen) Heikel punt: HT wordt vanaf 2023 berekend op een papieren normhuur van 520 euro gaan 300.000 huishoudens minder huurtoeslag ontvangen.

### Programma Een Thuis voor Iedereen

-in elke gemeente minimaal 30% sociale huur, met aandacht voor bijzondere aandachtsgroepen, de 500.000 arbeidsmigranten, 60.000 woonwagendwoningbewoners en ieder jaar 24.000 nieuwe statushouders. Dwang door het Rijk is mogelijk.

### Programma Wonen en zorg voor ouderen

-het aantal 75 plussers verdubbelt in 30 jaar. Meer geclusterde en nieuwe woonzorg vormen, doorstromen naar traploze woningen.

### Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

-700 miljoen euro voor kwetsbare wijken in 19 steden. (niet in de regio Holland Rijnland) (80 miljoen preventie jeugdcriminaliteit, 20 miljoen voor schuldhulp, en 600 miljoen voor betere huisvesting. Sloop van 25.000 verouderde private woningen.

### Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving

- vanaf 2030 mogen energie labels E, F en G niet meer worden verhuurd
- de woningcorporaties gaan 675.000 woningen versneld verduurzamen, zonder huurverhoging. (vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken)

## **Wat zegt de Woonbond hiervan?**

- Ambtenaren met verstand van bouwen zijn moeilijk te vinden. Omgevingsvisies, woonvisies en aanvragen omgevingsvergunningen moeten versneld ter hand genomen (900.000 woningen) en er zijn nu al onvoldoende ambtenaren. Er wordt gedacht over regionale expertteams. De nieuwe Omgevingswet (01.01.23) werkt misschien ook makkelijker.
- Bouwvakkers: er wordt momenteel gezocht naar 30.000 bouwvakkers. Waar vinden we die? Oplossingsrichting: flexibeler werkprocessen en industriële werkprocessen.
- Modernisering van de inspraak: Er worden nu veel extra landelijke, regionale en lokale programma's in een versneld tempo uitgerold. Niet alle Provincies voelen de urgentie even goed aan, en huurdersorganisaties moeten over hun maandritme kunnen heenstappen.
- Kosten van bouwmaterialen stijgen hard: Bouwbedrijven tekenen alleen nog contracten met "Oekraïne-clausules". Productie van isolatiemateriaal en glas kost relatief veel gas. Verduurzaming legt extra eisen op.
- De beoogde nieuwbouw tot 2030 kost 65 miljard euro en de verduurzaming van bestaande woningen kost 45 miljard euro. De corporaties zullen zwaar moeten bijlenen waarbij de verhouding geleend vermogen /eigen vermogen tussen de 75-85% moet blijven. (is nu ongeveer 56-66%)
- Daarbij kan de rente nog stijgen. Corporaties zullen bij rentestijging geneigd zijn eerst de bestaande voorraad te verduurzamen omdat dat het snelst beloond wordt. Nieuwbouw wordt dan vertraagd.
- Infrastructuur. De Bouwagenda vraagt om 900.000 woningen, met bijbehorende aanvoer en afvoerwegen, plus parkeerplaatsen en nieuwe snelwegen en verbrede bruggen. Maar in de NBA is infrastructuur nauwelijks een thema.
- Grondprijzen. In de grote steden belemmeren de grondprijzen nieuwbouw. In de landelijke gebieden komt boerenland vrij. Liggen daar dan de uitbreidingsmogelijkheden?
- De afgeschafte Verhuurdersheffing van 1,4 miljard euro zou moeten worden teruggegeven aan de corporaties. Huurverlaging voor huurders rond het sociaal minimum verlaagt de inkomsten van corporaties met 350 miljoen euro. Door hervorming van de huurtoeslag hoeft het kabinet 200 miljoen minder huurtoeslag uit te betalen. Ook dat zou naar de corporaties moeten terugvloeien.