



**Gemeente Rotterdam**

College van Burgemeester en Wethouders

**drs. S.A. Kurvers MPA**

*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie  
Gebouwde Omgeving*

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolingsingel 40  
3011 AD Rotterdam

**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)

**E-mail:** [tcn.simons@rotterdam.nl](mailto:tcn.simons@rotterdam.nl)

**Inlichtingen:** dhr. T.C.N. Simons

**Telefoon:** 06-82003450

**Cluster:** SO

**Ons kenmerk:** 3596268

**Uw kenmerk:**

**Datum:** 1 mei 2020

**Betreft:** In applaus kun je niet wonen –  
Bouwen voor de middenklasse voorkomt  
een bouwcrisis

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

T.a.v. Minister drs. K.H. Ollongren

Per e-mail: [secretariaatwm@minbzk.nl](mailto:secretariaatwm@minbzk.nl)

Geachte Minister Ollongren, Beste Kajsa,

Allereerst willen wij ook via deze weg laten weten dat we blij zijn dat u weer in goede gezondheid terug bent gekeerd op het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. We zien uit naar het voortzetten van de goede samenwerking. Een samenwerking die harder nodig is dan ooit, als we ons beter willen wapenen tegen een bouwcrisis dan dat we dat bij de vorige crisis gedaan hebben.

Bij de vorige crisis werd de bouwsector met een krimp van 30% het hardst geraakt. Een ontslaggolf zorgde voor kaalslag. Bouwvakkers, ingenieurs, architecten en ambtenaren verloren hun baan. Een stad als Rotterdam leverde op het dieptepunt van de vorige crisis 600 nieuwe woningen per jaar, terwijl er jaarlijks 3.000 nodig waren om aan de vraag te voldoen. Die achterstand is nog altijd niet ingelopen.

Nederland ligt nu zoals u weet voor een groot deel stil, maar op de bouwplaatsen draaien de kranen door, dankzij het protocol 'samen veilig doorwerken'. Maar het tempo gaat omlaag. Als we niet oppassen overkomt ons hetzelfde als in de vorige crisis. Er zijn zorgen over tekorten aan personeel en onvoldoende aanvoer van bouw materiaal, apparatuur en componenten als raamkozijnen. Woningbouwcorporaties stellen renovaties en reparaties uit, omdat huurders huiverig zijn voor vakmensen over de vloer in de huidige 1,5 meter samenleving. De signalen voor de langere termijn staan op rood. Ontwikkelaars plannen bouwprojecten later in de tijd. Investeerders stappen niet snel meer in nieuwe projecten. Banken zijn behoedzaam voor financiering. Dit terwijl er alleen in de gemeente Rotterdam al voor 15.000 woningen aan plannen is uitgewerkt. Waarvan 2/3 klaarligt om te starten met bouw voor 2022, waarvan minimaal 50% onder de koopsom van 310.000 euro ligt.

Dat er zoveel betaalbare woningen op de plank blijven liggen, is extra zuur wanneer NVM becijfert dat de gemiddelde prijs van bestaande koopwoningen €326.000 is. Wonen is daarmee bijna onbereikbaar voor mensen met vitale beroepen als verpleegkundige, politieagent en havenarbeider. De middenklasse die zorgt dat Nederland tijdens de coronapandemie blijft draaien.

Zo ontstaat een situatie waarin de bestaande voorraad niet meer bereikbaar is voor hen waar we het hardst voor applaudisseren en de nieuwe voorraad niet gebouwd wordt. Dat levert een nog grotere achterstand op voor Nederland én kost veel banen.

Daarom doen wij met klem een beroep op u om snel met ons om tafel te gaan om samen te werken aan een plan voor het bouwen van nieuwe huizen en het renoveren, onderhouden en verduurzamen



van bestaande huizen vorm te geven. Hieronder hebben wij een aantal elementen opgesomd zoals deze ook in het Financieel Dagblad van 15 april zijn gepresenteerd<sup>1</sup>.

### **Instellen investeringsfonds**

Een investeringsfonds voor ruimtelijke ordeningsvraagstukken op het gebied van infrastructuur, van energie, openbaar vervoer, digitalisering en investeringen in natuurherstel en -versterking. Daarnaast versnellen en naar voren halen van geplande investeringen in de infrastructuur.

Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) en internationale economische samenwerkingsorganisatie OESO vinden dat nationale overheden moeten komen met vergaande maatregelen. Wat ons betreft past een investeringsfonds waar voor de coronacrisis aan werd gewerkt door Minister Hoekstra en minister Wiebes goed in die oproep en zouden we versneld werk moeten maken van een groot investeringsprogramma waarmee Nederland weer jaren vooruit kan.

### **Instellen noodfonds voor projecten op de korte termijn**

Een noodfonds voor de bouw om vertraging van bouwprojecten te voorkomen en om de woningbouw op gang te houden als financiering ontbreekt. Hoewel we blij zijn met de reeds door het rijk beschikbaar komende miljard voor de Woningbouwimpuls, is in onze ogen meer nodig dan dat. Juist ook omdat de woningbouwimpuls zich richt op de projecten in grotere gebiedsontwikkelingen, met een publiek tekort. Kleine en/of private projecten lopen ook tegen grenzen aan.

Om door te kunnen bouwen is daarom het creëren van een noodfonds één van de te onderzoeken maatregelen. Het verdient de voorkeur om het noodfonds breed inzetbaar te maken, zodat deze kan bijdragen aan zowel gemeentelijke gebiedsexploitaties als aan verlichting van businesscases in particuliere exploitaties. Een noodfonds zou wat ons betreft dan ook mogelijkheden bieden om onrendabele toppen bij projecten dicht te leggen. Het draait hier vaak om projecten die een groot aandeel betaalbare woningen kennen. Ook zou geld uit het noodfonds gebruikt kunnen worden om mee te doen in de risicoparticipatie. Nu moeten woningen voor 70% zijn voorverkocht om te kunnen starten met de bouw. Door garant te staan voor maximaal 20% van het verkoop risico op bouwprojecten, zorgen we ervoor dat slechts 50% van de woningen in plaats van 70% moet zijn voorverkocht. Indien de woningen niet worden verkocht voor oplevering neemt het fonds de woningen nog onder nader te bepalen voorwaarden af.

### **Woningcorporaties tijdelijk meer ruimte geven**

Eén van de effecten die nu al merkbaar is, is de terughoudendheid bij beleggers in het doen van nieuwe investeringen. Consequenties van de crisis zijn ongewis en geven veel onzekerheid, de toekomstige waarde van een woning is niet goed in te schatten. Het uitgangspunt is de woningmarkt op gang houden en de middeninkomens te bedienen. Corporaties kunnen en willen een rol spelen om dit op gang te houden. Zij hebben een historie van anticyclisch investeren en kunnen ook als tijdelijke achtervang dienen voor afname van woningen. De woningwet kent nu enkele beperkingen op het bouwen in en financieren van het middensegment door corporaties.

Zo leidt de omslachtige markttoets tot een onnodige vertraging en zou een versimpeling van de markttoets een quick win zijn.

Daarnaast biedt een verlenging van de oude regeling korting verhuurdersheffing projecten die door bijvoorbeeld juridische procedures in de vertraging zijn geraakt meteen ruimte om toch door te kunnen met de plannen. We voorkomen hiermee extra vertraging die ontstaat doordat naar nieuwe financiële dekking moet worden gezocht.

Een nieuwe regeling korting verhuurdersheffing die ruimte biedt voor sloop/nieuwbouw, renovatie en verduurzaming geeft ook een impuls aan de economie. Het zorgt voor een resultaatverplichting aan de kant van corporaties en zorgt dat gemeentes via prestatieafspraken een duidelijk plan weg kunnen leggen.

### **Btw-verlaging**

Een verlaging van het Btw-tarief van 21 naar 9 procent voor bouwmaterialen, onderhoud en verduurzaming zien wij als gerechtvaardigd in deze tijd. Zo kunnen particulieren, scholen en gemeenten versneld en goedkoper verduurzamen.

---

<sup>1</sup> <https://fd.nl/opinie/1341363/in-applaus-kun-je-niet-wonen-laten-we-bouwen-voor-de-middenklasse>



### Stevigere positie voor starters

Een afschaffing van de overdrachtsbelasting en een rijkssubsidie voor startersleningen dragen er aan bij dat starters makkelijker hun verdiende plek op de woningmarkt kunnen claimen. Op die manier dragen zij bij aan doorstroming op de woningmarkt, daar waar nu veel mensen nog blijven scheefwonen of noodgedwongen in hun studentenappartement blijven wonen.

### Versnellen procedures en doorlooptijden

Door het slim inzetten en verruimen van de Crisis en Herstelwet wordt het proces rondom ruimtelijke- en planprocedures versneld. Hierbij valt te denken aan specifieke woningbouwprojecten die onder de wet kunnen vallen.

Een grote hick-up in de voortgang van bouwplannen is het gebrek aan capaciteit bij de Raad van State om bouwplannen voortvarend te behandelen. De snelheid waarmee bestemmingsplannen worden beoordeeld moet omhoog. Bouwprojecten liggen nu nodeloos een half jaar stil omdat we wachten op een definitieve uitspraak van de Raad van State. Daar hoort bij dat aan de kant van de gemeenten er genoeg plannen gemaakt moeten worden. Indien het Rijk constateert dat gemeenten dit onvoldoende tot niet doen, moet het Rijk kunnen ingrijpen om bouwlocaties aan te wijzen.











### Stikstof en PFAS-problematiek

Wij hebben begrepen dat het kabinet voornemens is 5 miljard euro uit te trekken om de stikstofproblematiek te lijf te gaan verspreid over 10 jaar. Wij juichen deze ontwikkelingen toe, al zijn we nog wel benieuwd naar de exacte uitwerking hiervan. Wij blijven voorstander van een drempelwaarde waaronder de bouw gewoon door kan gaan.

We hopen u snel te treffen aan de digitale vergadertafel om hier nader met elkaar over van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

Bas Kurvers, Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving  
Hans de Boer, Voorzitter VNO-NCW  
Onno Hoes, Voorzitter NVM  
Doekle Terpstra, Voorzitter Techniek Nederland  
Maxime Verhagen, Voorzitter Bouwend Nederland

 <b>Bas Kurvers</b> Gemeente Rotterdam  Gemeente Rotterdam	 <b>Hans de Boer</b> VNO-NCW 	 <b>Onno Hoes</b> NVM 	 <b>Doekle Terpstra</b> Techniek Nederland 	 <b>Maxime Verhagen</b> Bouwend Nederland  de vereniging van bouw- en infra-bedrijven
--	--	---	--	---