

'Een straatje erbij': stip aan de horizon voor het vlottrekken van de (woningmarkt)crises?

WONINGMARKTCRISIS ALS ONDERDEEL VAN MEERDERE CRISES

De Nederlandse woningmarktcrisis blijkt hardnekkig en kent een directe relatie met andere crises, zoals stikstof, klimaat, energie, grondstoffen en migratie. Als laatste, maar zeker niet de minste, is sprake van een breed ervaren vertrouwenscrisis die zijn weerslag heeft op de sociale cohesie in Nederland. Nederland vraagt om perspectief en een heldere visie op de toekomst. In vrijwel alle verkiezingsprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen van 22 november 2023 is de noodzaak van meer woningbouw benadrukt, maar de plannen zijn veelal niet concreet en gericht op de verdere toekomst.

Juist op een moment waarop de bestaanszekerheid van een steeds grotere groep mensen in het gedrang komt, moeten we stappen durven zetten en ondanks alle tegenwind koers durven zetten naar een nieuwe stip aan de horizon. En hoe moeilijk dat ook is of lijkt, laten we vooral kijken naar de mogelijkheden die er wel zijn. Hoogste tijd om doorbraken te forceren, coalities te smeden en de mouwen op te stropen.

Concept 'een straatje erbij'

In de op 13 oktober 2023 verschenen studie 'Kleine groene woonlocaties: praktijktoets van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland' van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat ook bij strikte ruimtelijke condities een kwart van de totale woningbouwopgave in deze dichtbevolkte provincie kan worden gerealiseerd via het concept van 'een straatje erbij'. Op landelijk niveau is zelfs sprake van een potentieel van 300.000 te bouwen woningen volgens directeur Taco van Hoek van het EIB.

In die zin is de studie van het EIB een welkome ontwikkeling. Een (in potentie) enorme kans voor Nederland om de huidige woningtekorten aan te pakken, met bovendien mogelijkheden die veel verder reiken dan dat.

Zeker in de huidige tijd, waarin zo uitdrukkelijk wordt gesproken over brede welvaart, is 'een straatje erbij' een gedachte die onze oprechte aandacht verdient. Een uitgelezen mogelijkheid om op kleine en lokale schaal het verschil te maken en hierbij de vele innovaties, die ons land rijk is op het gebied van duurzaam en klimaatadaptief bouwen, breed in te zetten. Toekomstgericht met oog voor mens, milieu, klimaat, biodiversiteit en leefomgeving. Een proeftuin voor innovatie, waar we met elkaar kunnen leren wat echt impact heeft.

Solidariteit & ambitie

Tijdens het SOM Seminar 'Financieel beleid woningcorporaties' van 27 september 2023 deed Gijs Zeestraten (Afdelingshoofd corporaties, Ministerie van BZK) een oproep aan de sector om lef en ambitie te tonen bij het invulling geven aan de bouwopgave van de 250.000 woningen zoals vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Meer recent: 4 december jl. stuurde minister De Jonge een kamerbrief over solidariteit en projectsteun in de corporatiesector. Hierin wordt aangegeven dat corporaties gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het behalen van de NPA opgaven, en benadrukt dat corporaties over de grenzen van hun eigen gemeente heen moeten kijken. 'Een straatje erbij' is voor de corporatiesector een uitgelezen

kans om, als maatschappelijk gedreven ketenpartner in de vastgoedkolom, hier een voortrekkersrol te vervullen. En hiermee haar maatschappelijke relevantie en toegevoegde waarde te tonen. De door De Jonge verlangde solidariteit biedt, weliswaar positief uitgelegd, een kans om samen met elkaar innovaties en best practices te versterken en eerst op kleine schaal optimale impact te behalen om deze vervolgens in een later stadium op te schalen.

Ervan uitgaande dat van de geplande 1 miljoen woningen tot 2030 er 25% voor rekening van de corporatiesector komen, zou het aandeel in 'een straatje erbij' uitkomen op 75.000 woningen op landelijk niveau. Ondanks dat er door alle ontwikkelingen druk staat op de NPA kunnen deze afspraken, volgens recente doorrekeningen door Ortec Finance, nog grotendeels worden gerealiseerd.

Met 'een straatje erbij' kan de sector een vliegende start maken met de beoogde bouwopgave. Dit ook zonder direct alle beschikbare (financiële) middelen in te hoeven zetten. Toegegeven, het vraagt (politieke) durf en moed maar het is inmiddels vijf over twaalf. Hoogste tijd dat de corporatiesector als ketenpartner haar maatschappelijke hart laat kloppen en het voortouw neemt. Het actief onderhouden van het netwerk en het betrekken van lokale partijen en belanghebbenden is hierbij van groot belang. Ga actief op zoek naar waardevolle samenwerkingspartners en formeel doorbraakcoalities. Werk actief samen met partijen die zich richten op wat ze kunnen bijdragen en hiervoor verantwoordelijkheid durven nemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking ("de Ladder") is een instrument dat bijdraagt aan het bevorderen van zorgvuldig en duurzaam grondgebruik. Verschillende partijen hebben aangegeven dat de Ladder belemmerend werkt bij het realiseren van nieuwbouw. Demissionair minister De Jonge geeft in de Kamerbrief van 12 oktober 2023 aan waarde te hechten aan de Ladder, maar ook open te staan voor uitzonderingen voor kleinschalige projecten van minder dan 50 woningen. Dit zou het concept van 'een straatje erbij' een boost kunnen geven.

Positieve effecten

Kleinschalige nieuwbouwprojecten kunnen innovaties op het gebied van duurzaamheid, klimaat en natuur inclusief bouwen aanjagen als proeftuin voor de grotere bouwopgave. Dit kan helpen om nieuwe technologieën en duurzame oplossingen uit te proberen en te testen voordat deze op grotere schaal worden toegepast. Door te kiezen voor duurzame bouwoplossingen en energiezuinige woningen draagt het bovendien bij aan een duurzamere toekomst.

Naast het op gang brengen van de hoognodige uitbreiding van het woningaanbod kan deze ontwikkeling ook een vliegwiel zijn voor een bredere maatschappelijke ontwikkeling. De sociale cohesie staat in Nederland al enige tijd onder druk en de woningmarktcrisis verergert dit.



'Generatie Z'

Met name voor de jonge generatie ontbreekt nu het zicht op een eigen woonruimte en daarmee perspectief voor de toekomst. Een ronduit slechte start voor een generatie die zich hierdoor belemmerd ziet in haar (economische) ontwikkelingskansen. Tegelijkertijd is er een enorm tekort aan technisch geschoolde mensen in de bouw- en vastgoedsector. Met alle negatieve gevolgen van dien voor de BV Nederland op de langere termijn.

Door jongeren te betrekken bij de ontwikkeling van 'een straatje erbij' kan de vastgoedsector hen enthousiast maken voor een carrière in de bouw. En, kijkend naar [het wereldwijd onderzoek](#) van BDO naar de positie van de bouwsector als werkgever onder bouwbedrijven en jonge werknemers/studenten, is dit geen overbodige luxe. Hieruit blijkt dat de bouwsector worstelt met het aantrekken en behouden van jonge professionals, omdat de arbeidsmarktcommunicatie niet aansluit bij hun verwachtingen.

Generatie Z hecht veel waarde aan persoonlijke ontwikkeling, welzijn op het werk en een goede werk-privébalans. Duurzaamheid is ook een belangrijke factor in hun keuze voor een baan. De bouwsector heeft echter een imago probleem, omdat jonge werknemers geloven dat de sector een negatieve invloed heeft op het klimaat en hun fysieke en mentale gezondheid in gevaar kan brengen. De vastgoedsector heeft zeker een geweldig verhaal te vertellen, maar moet een andere taal spreken en meer nadruk leggen op de kwesties die de volgende generatie werknemers het meest aanspreken.

Zet in op samenwerking met scholen en universiteiten, praktijkgerichte stages, opleidingsmogelijkheden, zoals leerling- en traineeshipprogramma's om jongeren praktische ervaring en vaardigheden bij te brengen die nodig zijn voor een carrière in de bouw. Gelet op de vele innovaties is de huidige vastgoedsector bij uitstek een plek waar men impact kan maken op het gebied van duurzame ontwikkeling en maatschappelijke relevantie. Enig optimisme is hier op z'n plaats; studenten geven aan dat de rol van de bouwsector in de energietransitie de sector voor hen aantrekkelijker zal maken.

Randvoorwaarde hierbij is dat de jonge generatie dan ook echt een plaats krijgt in deze nieuwe woningen danwel een eerlijke kans krijgt op de woningen die vrijkomen vanuit de doorstroming naar de nieuwbouwwoningen.

Sociale cohesie

Betrek en enthousiasmeer bewoners over het onderwerp duurzaamheid door ze op lokaal niveau te betrekken en mee te nemen in wat het voor hen oplevert. Dit kan waardevol zijn voor de versterking van de lokale gemeenschap en het creëren

van een gevoel van saamhorigheid. De ontwikkeling richting een duurzame en zelfs circulaire economie is voor veel mensen nu te ongrijpbaar en wordt vaak eerder als bedreiging dan als kans gezien.

Kortom: werk aan het herstel van verbinding en vertrouwen om gezamenlijk de uitdagingen van de huidige tijd tegemoet te treden. Zo kan 'een straatje erbij' als landmark dienen voor een duurzame toekomst waar men lokaal trots op kan zijn.

Samenwerking non-profit en profitsector

Woningcorporaties en commerciële woningbeleggers kunnen samenwerken, waarbij de commerciële partijen invulling kunnen geven aan bijvoorbeeld het vrije sector segment. Voor deze partijen is het cruciaal dat duidelijk is wat de spelregels komende jaren worden. De discussie over het reguleren van het middenhuursegment zorgt voor onzekerheid bij commerciële partijen en dit is slecht voor het investeringsklimaat. Verschaf duidelijkheid en bied mogelijkheden om een bijdrage te leveren. Door meer actieve samenwerking kunnen beide partijen hun maatschappelijke rol nader invullen.

Lange termijn horizon

Ondanks ons enthousiasme is het uiteraard belangrijk om weloverwogen aan de slag te gaan en de juiste keuzes te maken met oog op de lange termijn horizon. Niet ondoordacht bouwen maar goed nadenken in welk straatje in welke stad of dorp op welke wijze gebouwd wordt. Zoals al eerder aangegeven in ons [artikel](#) brengt bouwen in gebieden met klimaatrisico's de nodige uitdagingen met zich mee. Zeker in hoog risicogebieden dient de focus dan ook te liggen op tijdelijk, circulair en klimaatadaptief bouwen. De recente weersomstandigheden en de hoge waterstanden tonen nogmaals het belang hiervan aan.

Bovenstaande past ook naadloos in de huidige ontwikkelingen rondom Environmental, Social & Governance (ESG) en Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) binnen welke kaders een meer duurzame toekomst vorm krijgt in wet- en regelgeving. Ook hier kan een start gemaakt worden met het tot stand laten komen van best practices en het handelen in de geest van deze richtlijnen voor een duurzamere toekomst op het gebied van ESG.

Inzet van middelen

De financiële haalbaarheid van de investeringsopgave is en blijft een uitdaging. De bouwkosten zijn in de afgelopen jaren weliswaar gestegen, maar daar staat tegenover dat de verhuurderheffing inmiddels is afgeschaft. Anderzijds is de

generieke renteaftrekbeperking (uit ATAD1) met ingang van 2022 aangescherpt en wordt deze mogelijk per 2025 verder aangescherpt door het afschaffen van het drempelbedrag. De Tweede Kamer heeft een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen om woningcorporaties 'linksom of rechtsom te compenseren' voor de hoge belastingdruk, bij voorkeur door het afschaffen van de vennootschapsbelastingplicht. Indien aan deze motie uitvoering wordt gegeven kan dit leiden tot extra investeringsmogelijkheden.

Deze vermindering in belastingdruk zou moeten resulteren in meer ruimte bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om investeringen te borgen en extra financiering aan te trekken. Het is hierbij wel cruciaal dat corporaties blijven voldoen aan het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW, wat onder meer inhoudt dat de financiële ratio's gezond moeten blijven.

In de ongeborgde financiering, binnen het [niet-DAEB](#) segment, zien we ook financieringsmogelijkheden. Het concept 'een straatje erbij' sluit aan bij de ESG-ambities: corporaties, beleggers en financiers kunnen gezamenlijk bijdragen aan maatschappelijke waardecreatie. Een, al dan niet, tijdelijke regeling om te investeren in en het financieren van 'een straatje erbij' kan het proces versnellen en risico's verminderen.

Actie

Het concept 'een straatje erbij' biedt vele kansen maar ook uitdagingen om nader te verkennen en op te lossen. De politiek is aan zet, woningcorporaties kunnen het voortouw nemen en samen met commerciële woningbeleggers hun maatschappelijke bijdrage tonen.

MEER INFORMATIE

Neem vrijblijvend contact op met een van onderstaande contactpersonen van de branchegroep Real Estate & Construction van BDO.



Jelmer Jens
Senior Adviseur
Advisory
T +31 (0)30 633 62 85
E jelmer.jens@bdo.nl



Robbert Lankhaar MBA
Manager Vastgoedconsultancy
Real Estate Valuation Services
T +31 (0)20 730 17 31
E robbert.lankhaar@bdo.nl

Vond u dit interessant?

Ontvang – net als 21.000 andere abonnees – het laatste nieuws over bijvoorbeeld actuele publicaties en onderzoeken, fiscale regelgeving en wetswijzigingen tweewekelijks in uw mailbox! Meld u aan via bdo.nl/nieuwsbrief.

Deze publicatie is zorgvuldig voorbereid en tot stand gekomen, maar is in algemene bewoordingen gesteld en bevat alleen informatie van algemene aard. Deze publicatie bevat geen advies voor concrete situaties, zodat uitdrukkelijk wordt afgeraden om zonder advies van een deskundige op basis van de informatie in deze publicatie te handelen, na te laten of besluiten te nemen. Voor het verkrijgen van een advies dat is toegesneden op uw concrete situatie, kunt u zich wenden tot BDO Accountancy, Tax & Legal B.V. of een van haar adviseurs. BDO Accountancy, Tax & Legal B.V., de met haar gelieerde partijen en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van handelen, nalaten of het nemen van besluiten op basis van de informatie in deze publicatie.

BDO is een op naam van Stichting BDO te Amsterdam geregistreerd merk.

In deze publicatie wordt BDO gebruikt ter aanduiding van de organisatie die onder de merknaam 'BDO' actief is op het gebied van de professionele dienstverlening (accountancy, belastingadvies en advisory).

BDO Accountancy, Tax & Legal B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Accountants, BDO Accountants & Belastingadviseurs, BDO Belastingadviseurs, BDO Global Outsourcing, BDO IT Audit & Security, BDO IT Security, BDO International Tax Services, BDO Outsourcing, BDO Retail Accounting, BDO Tax, BDO Tax Consultants, BDO Tax & Legal, BDO Legal, IT Risk Assurance.

BDO Accountancy, Tax & Legal B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam 'BDO' optreden.

BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.