



Datum

30 juni 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RvL/23-043

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp

Commissiedebat woningbouwopgave en koopsector

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op 5 juli debatteert u in commissieverband met de minister over de woningbouwopgave en de koopsector. Aedes, vereniging van woningcorporaties wil u in de aanloop naar dit debat alvast drie woorden meegeven: **locaties, locaties, locaties.**

Woningcorporatie zoekt locatie

De verhuurderheffing is afgeschaft en woningcorporaties hebben de financiële ruimte om te investeren in nieuwbouw. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) spraken woningcorporaties af met kabinet, VNG en Woonbond dat zij voor 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur-woningen gaan bouwen. Woningcorporaties hebben inmiddels plannen gemaakt voor het realiseren van 206.363 DAEB-woningen en 17.603 niet-DAEB-woningen voor de periode 2022-2027¹. Als je dit doortrekt naar 2030, worden de streefaantallen voor sociale huur gehaald. Maar dat kan alleen maar als er met de grootste urgentie wordt gewerkt aan het beschikbaar komen van voldoende locaties.

We zien namelijk overal in het land dat het een enorme uitdaging is en blijft om voldoende concrete locaties en grondposities te verkrijgen. **Ruim 60% van de corporaties heeft niet voldoende grond en locaties om de nieuwbouwambitie** te realiseren blijkt uit de [Aedes Forecast](#). Ook de zo gewenste snelle oplossing van verplaatsbare (ook wel flex-)woningen, staat of valt met de beschikbaarheid van voldoende locaties.

Middenhuur – financiering en marktverkenning

Uit de recente doorrekening van de NPA blijkt onder andere dat de **middenhuur opgave voor woningcorporaties financieel alleen haalbaar is met aanvullende maatregelen**. Corporaties kunnen geen geborgde financiering aantrekken via het WSW voor deze opgave. Financiering in de markt is veel duurder, complex, traag en er is onvoldoende onderpand om de benodigde leningen aan te kunnen trekken. Corporaties willen deze 50.000 middenhuurwoningen graag realiseren, maar dan moet er een **oplossing voor de financiering** worden gevonden en moeten er **voldoende locaties beschikbaar komen**.

¹ Dit blijkt uit de dPi. Woningcorporaties rapporten via de dPi aan toezichthoudende instanties over voorgenomen activiteiten.

De door het kabinet en Kamer gewenste regulering van het middensegment is hierbij geen belemmering om tot realisatie van middenhuur te komen. Omdat de bouw van woningen een langjarig proces is, **bepleiten wij er in ieder geval voor dat de markt-toets niet alleen voor enkele jaren opgeschort wordt, maar helemaal wordt afgeschaft voor de bouw van middenhuur woningen door corporaties.**

Concrete maatregelen nodig, drie aanbevelingen

Om de nieuwbouw ambities te halen zijn naast voldoende locaties concrete maatregelen nodig. Aedes doet in deze brief de volgende suggesties:

- 1) **Houd vast aan 30% sociale huur**
- 2) **Zorg voor een echte sociale grondprijs**
- 3) **Maak ruimte voor nieuwe oplossingen**

1) Houd vast aan 30% sociale huur

Het is noodzakelijk dat het Rijk op korte termijn blijft sturen op voldoende plannen voor sociale huurwoningen. Pas met vastgestelde bestemmingsplannen en verleende vergunningen is de plancapaciteit voor sociale huurwoningen hard genoeg om deze woningen ook echt te bouwen.

Gezien de lange wachtlijsten en woningnood moeten gemeenten alle instrumenten in kunnen zetten die hieraan bijdragen. Wat Aedes betreft kan hierbij ook gekeken worden of fiscale instrumenten ingezet kunnen worden om grondspeculatie tegen te gaan. Het kan niet zo zijn dat grond braak blijft liggen terwijl er een nijpend tekort aan woningen is. Daarnaast moet er bij vastlopende projecten door marktpartijen gekeken worden naar samenwerking met corporaties. In [onze brief van 28 maart jl.](#) ten behoeve van het vorige debat over de woningbouw deden we hiervoor diverse suggesties. Die staan nog steeds.

Met het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting komt er meer sturing vanuit het Rijk. Dit steunen wij van harte. **Om de afgesproken aantallen betaalbare woningen te halen is het echter wel van belang dat 1 op 3 nieuwbouwhuizen in elke gemeente sociale huur is.** Ook in gemeenten waar het aandeel sociale huur al boven de 27% ligt. Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen en de focus zou dan ook hierop moeten liggen.

2) Zorg voor een echte sociale grondprijs

Ongeveer de helft van de Nederlandse gemeenten hanteert een sociale grondprijs voor sociale woningbouw. Aangezien de opbrengsten van deze woningen gereguleerd zijn en de bouw- en financieringskosten flink stijgen, is dit ook van belang.

Het ontbreekt aan een algemene methodiek om te bepalen wat een redelijke sociale grondprijs is. Als gevolg hiervan is niet altijd helder waar de prijs op gebaseerd is en of deze nog steeds te hoog is. **Het zou corporaties enorm helpen als er één methode komt die zorgt voor een echte sociale grondprijs, overal in Nederland.**

3) Maak ruimte voor nieuwe oplossingen

Optoppen, uitbuiken of splitsen; er zijn genoeg innovatieve en creatieve ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het woningtekort. Maak hier gebruik van, nood breekt denkframe.

Het nijpende woningtekort vraagt dat we op een andere manier naar bijvoorbeeld parkeernormen gaan kijken. Met de deelauto en elektrische fiets in opmars kan dit ook. De provincie Zuid-Holland heeft beleid en een aanpak om parkeernormen voor sociale huur niet onnodig hoog te laten zijn. Maar ook onnodig hoge eisen op het gebied van welstand en stedenbouw kunnen in de weg zitten. **Wij vragen de Kamerleden om er bij de minister op aan te dringen dit soort onnodige barrières te slechten.**

Wij zouden het waarderen als u tijdens het komende debat aandacht kunt vragen voor één of meerdere van bovenstaande punten. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn

Voorzitter