



# WONEN IN [GEMEENTENAAM], DAT DOEN WE SAMEN

BOUWSTENEN VOOR POSITION PAPER  
GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN 2022

KIES VOOR WONEN



# BOUWSTENEN VOOR POSITION PAPER GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN

Hoe maak ik een position paper toegespitst op onze gemeente?

Wij hebben een basistekst opgesteld die je kunt gebruiken ter inspiratie. Door gemeente- en corporatienaam in te vullen, corporatiedata toe te voegen, tekst weg te halen of juist tekst aan te vullen met lokale issues, kan je eenvoudig een op-maat position paper opstellen. Denk bij het schrijven aan je doelgroep, de (aspirant)raadsleden. Zij maken waarschijnlijk voor het eerst kennis met de sector en zijn nog onvoldoende op de hoogte van wat er speelt. Vermijd dus zoveel mogelijk jargon en licht waar nodig extra toe.

Heb je nog vragen hierover? Neem dan contact met ons op: [verkiezingen@aedes.nl](mailto:verkiezingen@aedes.nl)

## KIES VOOR WONEN. OOK ALS GEMEENTE

Iedereen heeft recht op een huis om zich thuis te kunnen voelen. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Daarom zijn er woningcorporaties. Er wonen ongeveer 4 miljoen mensen in circa 2,2 miljoen sociale huurwoningen van zo'n 300 woningcorporaties. In [gemeentenaam] hebben we ongeveer [aantal] huurders/woningen.

## WONEN IN NEDERLAND, DAT DOEN WE SAMEN

Woningcorporaties zorgen ervoor dat de huur voor bewoners niet te hoog is en we hebben oog voor hun persoonlijke situatie. Of het nu gaat om ouderen, starters, gezinnen, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen of mensen met een zorgvraag. Om goed te kunnen wonen is niet alleen het huis zelf belangrijk, maar ook de straat, de buurt, de wijk en de voorzieningen. We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat het huis van al onze bewoners ook echt hun thuis is. Dat doen we in gesprek en in afstemming met onze bewoners, maar ook in samenwerking met allerlei partners, waaronder de gemeente.



## LOKALE WOONVISIE VOOR UW GEMEENTE

De hoofdlijnen van het woonbeleid worden landelijk afgesproken. Formeel kunt u als gemeente, als raadslid geen invloed uitoefenen op landelijk beleid. Wel kunt u als vertegenwoordiger van [gemeentenaam] de zorgen die wij als corporatie in uw regio hebben, meenemen binnen de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). En ook binnen uw partij en in de gemeentepolitiek kunt u natuurlijk issues aankaarten. Het is belangrijk om het effect van landelijk beleid op uw lokale speelveld uit te leggen en in gesprek te gaan over ontwikkelingen, mogelijke oplossingen en samenwerking.

## ACTIEAGENDA WONEN

Er is inmiddels in veel delen van Nederland een fors woningtekort. De vraag naar woonruimte stijgt, onder meer door het groeiend aantal urgenten en spoedzoekers; het aantal beschikbare woningen neemt nauwelijks toe. De precieze opgave verschilt per regio. De cruciale vraag is, **wat, waar** en door **wie** wordt er gebouwd. En daar heeft de gemeente, en u als (potentieel) raadslid, een belangrijke stem in. Kiest u alleen voor koopwoningen of geeft u meer ruimte aan sociale en middenhuur? Biedt u alle inwoners een passend huis? En maakt u de keuze om in te zetten op (nieuwe vormen van) sociale huisvesting? Dat zijn enkele cruciale vragen in de komende periode.

Onze landelijke ambities zijn samen met 33 andere organisaties -waaronder VNG en de G40- uitgewerkt in de Actieagenda Wonen, een concreet plan met breed draagvlak voor het woonbeleid de komende jaren.

## LOKAAL WOONBELEID IS CRUCIAAL

Doordacht lokaal woonbeleid is cruciaal voor uw inwoners: huurders, kopers en woningzoekenden. Alle inwoners van [gemeentenaam]. In maart 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Bij de vorming van een nieuw gemeentebestuur worden knopen doorgehakt over het wonen in uw gemeente. Graag lichten wij onze visie op woonbeleid toe aan de hand van vier grote opgaven: (1) voldoende sociale huurwoningen, (2) behoud van betaalbare huren, (3) leefbare wijken en (4) verduurzaming.

Beschouw het als suggesties en adviezen voor uw verkiezingsprogramma en uw keuzes. Graag vertellen wij er meer over.



# 1: VOLDOENDE SOCIALE HUURWONINGEN IN UW GEMEENTE

## DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN [GEMEENTENAAM]

Woningcorporaties willen samen de komende 10 jaar zo'n 250.000 sociale huurwoningen bijbouwen. Wij werken er regionaal aan dat er voldoende van de juiste huurwoningen staan en dat die goed onderhouden en veilig zijn en blijvend verhuurd worden aan huurders met een kleine portemonnee.

Ook woningzoekenden met een middeninkomen kunnen steeds moeilijker een passende woning vinden; er is voor hen te weinig aanbod. Sinds de invoering van de Woningwet mochten woningcorporaties in principe geen middeldure huurwoningen meer bouwen, dat is nu gewijzigd. Welke afspraken kunnen wij hierover samen maken zodat onze politieagenten en onderwijzers weer op acceptabele afstand van hun werk kunnen wonen?

Heeft u oog voor het aanbod aan sociale huur op de langere termijn? We zien dat in veel gemeenten, waaronder [gemeentenaam] commerciële partijen *tijdelijke* sociale huurwoningen mogen realiseren. Dit is op korte termijn voor uw gemeente wellicht interessant, maar geeft op langere termijn een woningtekort voor de mensen met echt lage inkomens omdat deze woningen geliberaliseerd of verkocht worden na bepaalde tijd. Ze verdwijnen dus uit de sociale huurvoorraad. Bovendien zijn deze marktpartijen niet gebonden aan de Woningwet, wat een ongelijk speelveld creëert. Goede, betaalbare sociale huisvesting voorkomt veel problemen.

### ■ Meer regionale regie

Op regionaal niveau valt er veel winst te behalen uit samenwerking met meerdere corporaties en gemeenten. Uit het Aedes-programma *Opgaven en middelen in de regio* blijkt dat de regio waar [gemeentenaam] onder valt, samen met omliggende gemeenten [aantal] nieuwe woningen nodig heeft, waaronder tijdelijke flexwoningen en kleinschalige ouderenhuisvesting.

### ■ Variatie in woonvormen

Vertaald naar de opgave voor [gemeentenaam], betekent dit [aantal] sociale huurwoningen. Het merendeel reguliere eengezinswoningen en appartementen, deels middenhuur, maar ook [aantal] flexibel inzetbaar voor tijdelijke bewoning en [aantal] eenheden voor ouderen, al dan niet met een zorgvraag.

### ■ Winst met standaardisatie

Woningen kunnen sneller, goedkoper en duurzamer geproduceerd worden door standaardisatie en industrialisatie. Zonder dat de verscheidenheid aan woningen in het geding komt. Zie daarvoor ook het programma *De Bouwstroom*.

## WAT KAN UW GEMEENTE [OF GEMEENTENAAM] BIJDAGEN?

### ■ Sturen op voldoende sociale huurwoningen

Het is belangrijk dat minstens [percentage] procent van de nieuwbouw in [gemeentenaam] bestaat uit sociale huurwoningen. Ook moeten er voldoende middenhuur woningen gepland worden. Daarnaast maakt doorstroming van bewoners naar andere type woningen, bijvoorbeeld senioren die vanuit een eengezinswoning verhuizen naar kleinere woonruimte, ruimte voor starters. Een lange termijn visie op de woningmarkt met daarin een duurzaam perspectief voor sociale huurwoningen en de rol van corporaties is dus essentieel. Het programma *De Bouwstroom* kan daarbij helpen.

### ■ Voldoende bouwlocaties beschikbaar stellen

Er is een groot tekort aan geschikte, betaalbare bouwlocaties. Help ons met passende locaties, ook voor tijdelijke woningen. Dat betekent gemeentegrond verkopen aan corporatie en/of grond van derden bestemmen voor sociale bouw.



#### ■ Procedures vereenvoudigen en versnellen

De gemiddelde doorlooptijd tot aan de bouw bedraagt in Nederland 7 jaar. Dit moet aanzienlijk korter zodat realistische bouwplannen ook daadwerkelijk behaald kunnen worden. Dus daadkrachtige besluitvorming bij toekenning van bouwlocaties; en ook geen extra lokale eisen (de zogenaamde lokale koppen] bovenop landelijke eisen en voorschriften. Ook daadkracht bij de aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur hoort daarbij. Mogelijkheden om bestemmingsplannen versneld (tijdelijk) aanpassen is ook een optie.

#### ■ Bied ruimte voor lokale aanpak

Elke krimpregio kampt met een eigen problematiek en heeft een aparte aanpak nodig. Bied hiervoor ruimte door samen te werken in de regio. Zoek elkaar als gemeenteraad op om ervaringen uit te wisselen, om zo inwoners van deze regio's nu én in de toekomst comfortabel in dorpen en buurten te laten wonen.

## 2: BEHOUD VAN BETAALBARE HUREN VOOR UW INWONERS, OOK DIE MET EEN MIDDENINKOMEN

### DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN [GEMEENTENAAM]

In uw gemeente wonen veel mensen die niet zelfstandig op de woningmarkt terecht kunnen: van huishoudens die recht hebben op huurtoeslag tot en met lagere middeninkomens. Corporaties zijn er voor goede en betaalbare huurwoningen voor alle mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk elders terecht kunnen. Het is en blijft ook voor [corporatienaam] een kerndoelstelling om huren betaalbaar te houden voor inwoners. Wij zorgen voor een landelijk gematigd huurbeleid; in 2018 vastgelegd door Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, en de koepel van huurdersverenigingen, de Woonbond, in het Sociaal Huurakkoord.



#### ■ Een passend huis voor iedereen

Het wordt een steeds grotere uitdaging om alle doelgroepen op de juiste manier te kunnen blijven huisvesten. De woningmarkt zit op slot, ook in [gemeentenaam]. Om dit vlot te trekken is het nodig de instroom van starters en speciale aandachtsgroepen te versnellen door onder meer bestaande huurders door te laten stromen als hun situatie verandert. Denk daarbij aan ouderen die kleiner kunnen wonen of huishoudens met een hoog inkomen.

### WAT KAN [GEMEENTENAAM] BIJDAGEN?

#### ■ Vergroot beschikbaarheid door doorstroming

Invzet op doorstroming is véél goedkoper dan meer gezinswoningen bij te bouwen. Verhoog/ontwikkel als gemeente verhuiskostenvergoedingen die het gebruik van de doorstroomregelingen ondersteunen.

#### ■ **Heldere prestatieafspraken**

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisatie stellen lokaal jaarlijkse heldere prestatieafspraken op. Onder andere over nieuwbouw aantallen, verduurzaming en betaalbaarheid. Hieronder valt ook het (tijdelijk) individueel toepassen van huurmatiging. Wellicht is het een idee om ook beleggers, ontwikkelaars en grotere particuliere verhuurders daarbij op onderdelen te betrekken, zodat we samen kunnen werken aan een betere doorstroming en aansluiting van verschillende doelgroepen.

#### ■ **Flexibele regeling bij betalingsachterstanden**

De laatste jaren zetten wij [corporatienaam] steeds meer in op het vroegtijdige signaleren van betalingsachterstanden. Door snel en adequaat te handelen, loopt de huurachterstand niet verder op. Hierdoor is het aantal huurovertredingen al aanzienlijk gedaald. Met een intensieve(re) samenwerking tussen [gemeentenaam], [corporatienaam] en nutsbedrijven kunnen we gezamenlijk huurovertredingen voorkomen. Dit kunnen we in onze gemeente nog meer oppakken.

# 3: WIJKEN WAARIN INWONERS VAN [GEMEENTENAAM] ZICH THUIS VOELEN

## DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN [GEMEENTENAAM]

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie.

De leefbaarheid in veel wijken staat echter onder druk. Achterstandswijken verdienen extra aandacht van ons en andere partijen. Met de oproep *Dicht de kloof!* vragen 16 burgemeesters aandacht voor de dreigende kloof tussen de mensen die vooruit gaan en die achterop raken. Wilt u weten hoe uw wijken ervoor staan? Bekijk onze [veerkrachtkarten](#) en [de lokale monitor Wonen van VNG](#).

### ■ Aandachtsgroepen opnemen in de wijk

De instroom van kwetsbare groepen in de wijken blijft groeien. Mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, ex-gedetineerden en studenten hebben recht op passende woonruimte. Maar dit werkt alleen als er voldoende aanvullende zorg en begeleiding in de wijk is. Ook de omwonenden hebben een aanspreekpunt en begeleiding nodig. Een brede coalitie van burgemeesters (G4 en G40), VNG, Aedes en vijf ministeries pleit voor een [spoedpakket aan maatregelen](#) om de huisvesting en ondersteuning van speciale aandachtsgroepen te verbeteren.

### ■ Ouderen langer thuis

Ouderen wonen steeds langer zelfstandig waardoor de vraag naar (nieuwe vormen van) ouderenhuisvesting toeneemt en het levensloopbestendig maken van woningen onze aandacht vraagt. De behoefte aan geclusterde woningen (bijvoorbeeld hofjes) is groot, het zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en gaat eenzaamheid tegen. Naast deze geclusterde woningen bouwen de corporaties het grootste deel van de meergezinswoningen levensloopbestendig.

### ■ Flexwoningen als tijdelijke oplossing

Met het groeiende aantal spoedzoekers, groeien ook de wachtlijsten. Tijdelijke (flex-) woningen kunnen de ergste druk verkleinen. Van de 10.000 woningen in 2 jaar die landelijk zijn toegezegd, realiseren we in uw gemeente [aantal] wooneenheden voor deze brede doelgroep. Belangrijk daarbij is dat er voor deze mensen uiteindelijk perspectief is op permanente woonruimte. Het aantal tijdelijke woningen blijft echter erg achter. Extra aandacht vanuit gemeente blijft essentieel.

## WAT KAN [GEMEENTENAAM] BIJDAGEN?

### ■ Gemeente is de spil

Veel opgaven vragen om samenwerking tussen de gemeentelijke portefeuilles Wonen en Zorg. En waar mogelijk om meer samenwerking binnen de regio, tussen gemeenten, en tussen corporaties onderling. Benut onze [veerkrachtkarten](#) voor analyse welke wijken in uw gemeente extra aandacht nodig hebben. Bepaal zo ook met welke instanties samengewerkt kan worden om de opgaven daadkrachtig aan te pakken binnen uw gemeente en regio.

Bekijk daarbij of uw urgentiebeleid nog klopt. Is het aan bijstelling toe? Zo helpt u ons de schaarse woonruimte eerlijk te verdelen.



#### ■ Regie gemeente in wijken en buurten

Een gemengde wijk is een leefbare wijk. Als gemeente kunt u met diverse instellingen, -zorg, welzijn, veiligheid, infra en vastgoed- en natuurlijk met ons samenwerken. Denk bijvoorbeeld aan het inzetten van wijkteams met verschillende achtergronden en expertises. Hierdoor vergroot u de slagingskans van een gebiedsgerichte aanpak. Uw gemeente heeft hierin een sleutel- en regierol.



#### ■ Stel bouwlocaties beschikbaar en flexibele procedures

Om kwetsbare inwoners versneld woonruimte te kunnen bieden zijn (tijdelijke) bouwlocaties en vooral eenvoudige, voorspelbare en snelle procedures nodig. Veel projecten lopen vertraging op wegens trage toetsing, vaak door te weinig ambtelijke capaciteit. Begin bijvoorbeeld een pilot 'vergunning in één dag'.

#### ■ Delen van gegevens

De landelijke regels over bescherming van persoonsgegevens, maken het lastig om bewoners die extra aandacht nodig hebben, adequaat en snel te helpen. En juist dat is nodig om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. We pleiten in dat kader voor het makkelijker delen van bepaalde gegevens over bewoners tussen partijen in de wijk.

## 4: BIJDAGEN AAN DE KLIMAATDOELSTELLINGEN VAN [GEMEENTENAAM]

### DE OPGAVE EN ONZE BIJDRAGE IN [GEMEENTENAAM]

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze vormen de basis voor onze activiteiten op het gebied van verduurzaming. [Corporatienaam] loopt voorop in het verduurzamen van woningen. We hebben de doelstelling dat in 2050 alle huurwoningen CO<sub>2</sub>-neutraal (aardgasvrij) zijn. Bestaande woningen worden in fasen aangepakt, nieuwbouw wordt duurzaam gebouwd.

#### ■ Quick win: isolatie bestaande woningvoorraad

Met [aantal] sociale huurwoningen in [gemeentenaam] kunnen we gezamenlijk een essentiële bijdrage leveren aan de energietransitie. Door bestaande woningen te isoleren naar minimaal energielabel B of hoger kunnen we snel veel energiebesparing realiseren. Bijkomend voordeel is dat de huurders hiermee ook minder energiekosten hebben.

#### ■ Aardgasvrij maken

[aantal] bestaande woningen in [gemeentenaam] worden aardgasvrij gemaakt in de komende [aantal] jaar. Dit brengt een forse investering met zich mee. Toekomstige nieuwe wijken worden sowieso aardgasvrij, bijvoorbeeld via een warmtenet. De Routekaart van Aedes helpt ons bij deze transitie. Het geeft inzicht in de uitdagingen binnen onze woningvoorraad. Wilt u meer weten hoe we samen de duurzame ambities in [gemeentenaam] kunnen realiseren? We gaan hierover graag met u in gesprek aan de hand van de Routekaart.



## WAT KAN DE GEMEENTE [GEMEENTENAAM] BIJDRAGEN?

### ■ Inzetten op regionale energiestrategieën

Gemeenten moeten eind 2021 hun wijkplannen klaar hebben en werken aan regionale energiestrategieën. Dit vergt een regierol vanuit de gemeente voor de wijkaanpak. Vanuit onze rol en met onze inzichten in de wijken gaan wij graag met u in overleg over de uitkomsten en opgaven die er liggen in de Transitievisie warmte.

### ■ In gesprek met woningcorporatie over fasering energietransitie

Graag gaan we verder met u in gesprek. Hoe wordt de Transitievisie warmte ingezet? Voor welke warmteoplossing wordt per wijk gekozen? Warmtenetten bijvoorbeeld kunnen een relatief goedkope manier zijn om de woning aardgasvrij te maken. Neem als gemeente meer (financiële) verantwoordelijkheid voor de aanleg van warmtenetten.

### ■ Geen bovenwettelijke eisen

Stel géén bovenwettelijke duurzaamheidseisen aan nieuwbouw. Bijvoorbeeld aan de isolatiewaarde. De effecten zijn marginaal, de extra maatregelen kosten in verhouding veel geld en remmen de productiesnelheid.

# RANDVOORWAARDEN VOOR GOEDE SOCIALE HUUR IN UW GEMEENTE

Als belangrijke partner in wonen in [gemeentenaam] nemen wij onze verantwoordelijkheid en taak serieus. Maar uit onderzoek van drie ministeries (BZK, Financiën en EZK) en Aedes, blijkt dat woningcorporaties hun maatschappelijke opgaven niet volledig kunnen oppakken. Gezamenlijk komen we tot 2035 zo'n 30 miljard euro tekort om voldoende huizen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen. Dat is ongeveer een kwart van de totale geraamde investeringen in die periode.

Deze berekening is verder uitgewerkt op regionaal niveau. Voor [regionaam] waar [gemeentenaam] onder valt komt dit neer op een tekort van [bedrag] euro. Concreet betekent dat dat wij als corporatie (in samenwerking met de andere corporaties in de regio) [percentage] minder nieuwbouw kunnen opleveren.

Conclusie: op den duur schieten onze middelen te kort. Help ons landelijk duidelijk te maken dat wij meer middelen nodig hebben om in alle opgaven te voorzien. Passende woonruimte voor alle inwoners in Nederland, een veilige buurt waar onze kinderen opgroeien in duurzame woningen. Met het afschaffen van de verhuurderheffing (zie hieronder) komt er meer financiële ruimte beschikbaar. Benut u uw politieke contacten in Den Haag om betaalbaar wonen in Nederland, in de regio en in uw gemeente mogelijk te maken?

## VERHUURDERHEFFING

De verhuurderheffing is een belasting die woningcorporaties jaarlijks moeten betalen. Gezamenlijk kost het corporaties circa 2 miljard euro per jaar en dit bedrag loopt ieder jaar op omdat de heffing is gekoppeld aan de ontwikkeling van de (snel stijgende) gemiddelde woz-waarde van onze woningen. Wij, [corporatienaam] hebben inmiddels [bedrag] euro afgedragen. Dat gaat ten koste van investeringen in nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid in [gemeentenaam].

De corporatiesector vraagt landelijk veel aandacht voor dit onderwerp, zowel bij de kabinetsformatie als bij de begrotingsbesprekingen na Prinsjesdag. Maar ook met ludieke acties zoals de oproep van corporaties en gemeenten eerder dit jaar: 'Laat corporaties hun werk doen'. Ook wij, [gemeentenaam] en [corporatienaam] hebben hier gezamenlijk een bijdrage aan geleverd met een [videoboodschap], [social post], [artikel], [advertentie], [...]

**Suggestie: sluit de position paper af met een pagina grafische feiten en cijfers over eigen de corporatie. Bijvoorbeeld:**

- Aantal huurwoningen
- Aantal nieuwbouw woningen
- Aantal verhuizingen
- ....



