



Datum

1 oktober 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/24-068

Aan

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

Onderwerp

Commissiedebat Ruimtelijke ordening

Geachte Kamerleden,

Op 2 oktober 2024 spreekt u met elkaar tijdens het commissiedebat Ruimtelijke Ordening. Wij willen u oproepen om bij dit debat het thema voldoende bouwlocaties voor volkshuisvesting mee te nemen met alle randvoorwaarden en voorzieningen die daarvoor nodig zijn. In Nederland, met de schaarse ruimte die wij hebben, is het van groot belang om plek te blijven houden voor iedereen om te wonen.

Daarvoor zijn randvoorwaarden als voldoende locaties, goede infrastructuur en voorzieningen van belang. We moeten ervoor zorgen dat er niet alleen in stenen, maar ook in leefbare wijken wordt geïnvesteerd. Waarbij 30% sociale huurwoningen en tweederde betaalbare woningen totaal de norm voor nieuwbouw moet zijn. Om dit te kunnen realiseren zijn samenhangend beleid en de beschikbaarheid van structurele middelen nodig om te kunnen bouwen aan de toekomst van Nederland voor iedereen. Een gemeenschap is namelijk pas compleet als iedereen er een plek kan vinden.

Voldoende locaties

Zoals het voorontwerp van de Nota Ruimte aangeeft gaat het om *"De snelle groei van bevolking, economie en mobiliteit ging bovendien niet gepaard met de bouw van voldoende woningen en investeringen in infrastructuur, bereikbaarheid, culturele en andere voorzieningen en groen. De inrichting van onze steden en dorpen zijn nog niet afgestemd op een groeiende en tegelijk oudere bevolking en een veranderend klimaat."* ... *"Woningen moeten in type en prijs aansluiten op de vraag en in de buurt van goed bereikbare werklocaties en voorzieningen liggen. Het grote tekort aan betaalbare woningen op de juiste plaats zorgt er nu al voor dat grote groepen mensen geen geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast hebben veel regio's een kwalitatieve opgave. De bestaande woningvoorraad voldoet niet altijd aan de vraag en is ook anderszins verouderd. Herstructurering en toevoeging van aanvullende woningtypen zijn opgaven."* Kortom: er ligt een flinke opgave voor de komende jaren om in voldoende, betaalbare woningen te voorzien. Daarom is het van cruciaal belang dat de juiste keuzes gemaakt worden in deze ruimtelijke discussies. Er zijn op dit moment structureel te weinig locaties beschikbaar voor de huidige woningbouwopgave, in het bijzonder voor voldoende sociale huurwoningen. Het is daarom goed dat er meer grond beschikbaar komt voor woningbouw.

De €5 miljard die er voor de komende vijf jaar beschikbaar wordt gesteld voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties, zien wij graag structureel in plaats van voor een beperkte periode. Verder is meer regie noodzakelijk, waaronder ook de Wet Versterking regie volkshuisvesting, die moet zorgen voor de

programmering van voldoende sociale huurwoningen, betaalbare koop en middenhuurwoningen. Vroegtijdig en duidelijk sturen vanuit het Rijk op betaalbaarheid zal ook helpen bij het dempen van grondprijzen en het voorkomen van grondspeculatie.

Sociale grondprijs

Als grond beschikbaar komt voor sociale woningbouw door goede ruimtelijke ordening, dan moet deze ook een passende prijs hebben. In ongeveer 50% van de gemeenten geldt een sociale grondprijs. Maar er is geen 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 kan deze ook te hoog zijn voor het realiseren van sociale huurwoningen. De opbrengst van de woningen is natuurlijk gereguleerd en de kosten stijgen inmiddels flink. Het zou corporaties enorm helpen als er een methode komt die zorgt voor een echte sociale grondprijs, overal in Nederland. Daarnaast zouden gemeenten de bestaande middelen die ze hebben hiervoor nog beter in kunnen zetten.

Planbatenheffing

Ook een planbatenheffing kan helpen om betaalbare woningen in gebiedsontwikkelingen te bespoedigen. Uw Kamer heeft hierover recent de motie De Hoop c.s. ([32847-1167](#)) aangenomen. Wij roepen u op toe te zien op een spoedige uitvoering van deze motie. Ook in het regeerprogramma wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor een gemaximeerde planbatenheffing of vergelijkbaar systeem bij woningbouw moeten worden benut.

Infrastructuur

De woningbouwopgave voor corporaties is vastgelegd in o.a. de regionale woondeals en Nationale Prestatieafspraken. Tegelijkertijd constateren we dat de randvoorwaarden slechts ten dele zijn vervuld en dat bovendien de kosten sterk zijn opgelopen. Dit staat het realiseren van voldoende woningbouw in de weg. Daarom heeft Aedes met andere partijen uit de bouw- en woonketen eerder dit jaar de [Uitvoeringsagenda Wonen](#) medeondertekend tijdens de Woontop. Hierin wordt onder andere gevraagd om voldoende structurele financiële middelen om de ambities uit de woondeals waar te kunnen maken.

Daarnaast vragen we het Rijk hulp bij het oplossen van o.a. netcongestie en drinkwaterbeschikbaarheid als thema's die ook de ruimtelijke ordening in Nederland raken. Verder dient de infrastructuur op orde te zijn om nieuwe huizen te kunnen bouwen, energievoorzieningen aan te kunnen leggen en dijken klimaatbestendig te maken. Daarom pleiten ook de partijen van het Bouwberaad, waaronder Aedes, voor een [structurele aanpak en middelen](#) omdat anders de woningbouwopgave niet mogelijk is. De investering van €2,5 miljard voor infrastructuur bij woningbouw voor de komende vijf jaar, zou ook hier voor een langere periode gegarandeerd moeten zijn.

Investeer in een passend voorzieningenniveau

Naast infrastructuur is een passend voorzieningenniveau in elke regio in Nederland belangrijk voor het bouwen van gemeenschappen. Immers, elke regio telt. Voldoende zorg, onderwijs en detailhandel zorgt tevens voor minder noodzakelijke vervoersbewegingen, waardoor steden en dorpen prettige plekken blijven om te wonen. Daarbij is het cruciaal om rekening te houden met realistische demografische ontwikkelingen op lange termijn, zoals beschreven in het [rapport Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050](#). In het verleden is de groei van de Nederlandse bevolking vaak onderschat, met alle gevolgen van dien voor de krapte op de woningmarkt, laten we deze fout niet nogmaals begaan.

Verder is het voor onze bewoners belangrijk dat deze voorzieningen dichtbij zijn. Corporaties investeren in huurwoningen en leefbare buurten. Maar het is noodzakelijk dat de overheid ook investeert in ruimte voor scholen, zorgcentra en ontmoetingsplekken. Nieuwe wijken zonder huisarts of zonder school geven blijf van te weinig lange termijnvisie.

Samenhangend beleid en structurele middelen

Om te kunnen voorzien in locaties met de benodigde infrastructuur en voorzieningen in de wijk is samenhangend beleid nodig en de beschikbaarheid van structurele middelen. Betaalbaarheid en leefbaarheid raken in de knel als er eenzijdig wordt ontwikkeld. De contourennotitie van de Nota Ruimte is een goede start om hier in de komende jaren samenhangend beleid op te ontwikkelen.

Daarom vragen wij uw steun voor:

- Meer regie, onder andere door De Wet Versterking regie volkshuisvesting door te zetten, zodat er voldoende locaties voor sociale woningbouw, middenhuur en betaalbare koop vrijkomen;
- Voldoende structurele middelen vanuit het Rijk zoals omschreven in de [Uitvoeringsagenda Wonen om naast een impuls op de korte termijn de woningbouw voldoende zekerheid te kunnen bieden](#);
- Het verbeteren van randvoorwaarden, rondom stikstof, netcongestie en drinkwaterbeschikbaarheid;
- Het coördineren van uitgaven van het Rijk rondom woningbouw, zoals aan infrastructuur, in samenhang met de plannen uit de toekomstige Nota Ruimte.

Voor vragen over bovenstaande 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