



Datum

8 februari 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-008

Aan

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

Onderwerp

Commissiedebat over de Woningbouwopgave

Geachte Kamerleden,

Op 9 februari a.s. debatteert u in uw commissie over diverse onderwerpen met betrekking tot de woningbouwopgave. We lezen allemaal de akelige berichten over het afnemen van het tempo in de bouw en de vergunningverlening en de stijgende bouwkosten. En dat terwijl het tekort aan woningen nog steeds erg groot is en de wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning veel te lang. De woningmarkt is nog stevig uit balans. Juist nu is het zaak om de bouw aan de gang te houden. Een crisispakket met maatregelen om dat te bewerkstelligen is nodig.

Crisispakket

De veranderende economische omstandigheden vragen om normalisering van woningprijzen en rendementen van marktpartijen. Veel bouwprojecten zijn gebaseerd op winst die al is genomen en hoge rendementen die dus behaald moeten worden. Een crisispakket zou niet de lucht in de woningprijzen moeten houden, maar er voor moeten zorgen dat de woningbouwproductie op volle capaciteit blijft draaien.

Corporaties staan in de startblokken om meer te bouwen

Daarbij kijken we als corporaties eerst naar wat wij zelf kunnen doen. Waar bij de vorige woningcrisis de corporatiesector vleuggellam was als gevolg van de verhuurderheffing en de beperkingen in de nieuwe Woningwet, staan corporaties dit keer in de startblokken om hun productie op te voeren. Het is zaak nu niet te wachten op betere tijden.

Samenwerking corporaties en ontwikkelaars om bouw op gang te houden

Het is niet aan corporaties om risico's van marktpartijen over te nemen. Wel zijn er mogelijkheden om via verdergaande samenwerking tussen ontwikkelaars en corporaties de bouw op gang te houden. Daarbij zien wij verschillende mogelijkheden:

- Zo kan binnen een project de bouw van sociale huurwoningen naar voren worden gehaald, zodat in ieder geval begonnen kan worden en bouwcapaciteit benut kan worden – en niet structureel verloren gaat (zoals in de vorige crises).
- Daarnaast kan binnen projecten het aandeel sociale huurwoningen worden verhoogd zodat er meer woningen gegarandeerd afgenomen zullen worden.
- Ook kunnen corporaties te bouwen woningen in het middenhuur segment tegen gereduceerde prijs overnemen van beleggers die een stap terugdoen.

Het is belangrijk deze samenwerking voorwaardelijk te maken aan de eventuele inzet van andere overheidsmaatregelen. Corporaties moeten in positie worden gebracht t.a.v. marktpartijen.

Instrumenten en middelen om bouw af te dwingen

Geef gemeenten en provincies daarom instrumenten en middelen om bouw af te dwingen.

Nu projecten stil dreigen te vallen is het belangrijk dat bouwlocaties niet ongebruikt blijven liggen omdat er nu minder rendement te behalen is. Ongeveer een kwart van de harde plancapaciteit blijft langdurig ongebruikt¹. Wie nu niet wil bouwen, laat zijn beurt voorbij gaan. Anderen moeten dan de kans krijgen om hier te bouwen. Bijvoorbeeld door op projecten die langdurig stil komen te liggen tijdelijke, sociale huurwoningen te plaatsen. Zo blijven locaties die 'wachten' op woningen niet onbenut. Als dat niet helpt moeten ook andere instrumenten worden overwogen om speculatie met grond tegen te gaan.

Bouw van voldoende sociale huur stimuleren

De overheid moet ervoor zorgen dat er voldoende bouwgrond voor sociale huurwoningen beschikbaar komt, tegen een sociale grondprijs – ongeacht de eigenaar van de grond. Zo kunnen corporaties de 250.000 sociale huur- en 50.000 middenhuur woningen realiseren. In ieder bouwproject zou daarom ten minste 30% sociale huur opgenomen moeten zijn; het is essentieel dat gemeenten daarvoor tijdig en niet-vrijblijvend bestemmen.

Veel partijen spreken ook over subsidies voor onrendabele toppen om het stilvallen van de bouw tegen te gaan. Het ligt voor de hand hierbij dan aan te sluiten bij het segment waar de onrendabele toppen het hoogst zijn: de sociale huurwoning.

Ook een verlaagd btw-tarief voor de toevoeging van sociale huurwoningen draagt bij aan het op gang houden van de bouwproductie. Dit is reeds mogelijk binnen Europese regelgeving en wordt ook al toegepast in andere landen zoals België en Frankrijk.

Garanties voor bouwprojecten

Maar ook corporaties hebben er belang bij dat in gemengde projecten, ontwikkelaars door kunnen blijven bouwen. Om marktpartijen en kopers vertrouwen te geven, kan de overheid bijspringen met vormen van (financierings)garantie. Deze garantie zou zich er met name op moeten richten om de onzekerheid van de bouwperiode te overbruggen in conjuncturele neergang, niet om een eventuele daling van de woningprijzen in de bouwperiode te dekken. Met relatief weinig geld kan hiermee een groot aantal projecten worden geholpen.

Laten we leren van de vorige crisis, zodat de woningcrisis niet verder verergert. Corporaties willen en kunnen die stabiele factor zijn in de volatiele woningmarkt. Zij zijn immers niet afhankelijk van zenuwachtige kopers en hoeven geen winst te maken.

Daarbij willen we als maatschappelijk instellingen wel benadrukken dat geld goed besteed moet worden. We moeten niet de private risico's afwentelen op de maatschappij.

¹ StecGroep (2021). *Ongebruikte grondposities; onderzoek naar de benutting van braakliggende terreinen*.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a cursive name.

Martin van Rijn
Voorzitter