



Datum

12 september 2022

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/22-047

Aan

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

Onderwerp

Commissiedebat Ruimtelijke Ordening

Geachte Kamerleden,

Op 12 september spreekt u over diverse Ruimtelijke Ordening (RO) onderwerpen. Graag brengen wij u vanuit Aedes enkele belangrijke aspecten die rondom RO, regie en nieuwbouw spelen onder uw aandacht. Ook presenteren wij u de resultaten van ledenonderzoek over grond.

Ruimtelijke ordening en nieuwbouwpoging

De komende jaren ligt er een immense nieuwbouw opgave in Nederland. Woningcorporaties willen graag hun bijdrage daaraan leveren door in te zetten op de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur-woningen tot 2030 en daarnaast een groot aantal flexwoningen te realiseren. Hierover hebben wij landelijke prestatieafspraken gemaakt met de minister van Volkshuisvesting, de VNG en de Woonbond. Om deze woningen te realiseren is naast goede ruimtelijke ordening ook beschikbare en betaalbare bouwgrond noodzakelijk.

Bottlenecks bij nieuwbouw voor woningcorporaties

De beschikbaarheid en de prijs van bouwgrond zijn grote bottlenecks voor woningcorporaties om de nieuwbouwwoningen te realiseren, die zo hard nodig zijn. Gemeenten stellen te weinig grond aan woningcorporaties beschikbaar en de grondprijs bij marktpartijen is te hoog. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 80 woningcorporaties (de [Corporatiemonitor Grond](#)), die we u hierbij (ook separaat bijgevoegd bij deze brief) graag aanbieden. Aedes vindt dat er transparante rekenmethodes moeten komen voor realistische grondprijzen voor sociale woningbouw. We gaan hieronder verder in op de resultaten uit de Corporatiemonitor.

Onvoldoende betaalbare bouwgrond voor nieuwbouw woningcorporaties

Woningcorporaties hebben afgesproken de komende jaren veel meer nieuwe woningen te bouwen: sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en flexwoningen. Er komt voor hen echter onvoldoende betaalbare bouwgrond beschikbaar. Corporaties zijn steeds afhankelijker geworden van de welwillendheid van gemeenten en van marktpartijen om aan bouwlocaties te komen, zo blijkt uit de enquête. Daardoor komt hun nieuwbouwpoging in het gedrang en dreigen de lange wachttijden voor sociale huurwoningen te blijven bestaan.

Te veel beperkingen op grondbezit woningcorporaties

Maar liefst twee-derde van de corporaties die de enquête invulden, heeft te weinig grond voor hun nieuwbouwplannen. Corporaties mogen sinds 2015 voor sociale huurwoningen alleen grond aankopen met een woonbestemming en als er binnen 5 jaar op gebouwd wordt. Hun grondbezit nam sindsdien sterk af. Een kwart van de corporaties verwierf de afgelopen 5 jaar helemaal geen grond. De eisen rondom grondaankopen beperken corporaties zodanig dat ze daardoor meestal achter het net vissen. Dit belemmert de afgesproken woningbouwproductie van corporaties onnodig.

Gemeenten kunnen scherper sturen op sociale woningbouw

Corporaties zijn voor hun bouwgrond grotendeels afhankelijk van gemeenten. Meer dan de helft geeft aan alleen of voornamelijk bouwgrond van de gemeente te verwerven. Ook gemeenten hebben echter steeds minder bouwgrond. Meer dan ooit is het belangrijk dat gemeenten alle hen beschikbare instrumenten inzetten om (echte) sociale huurwoningen te laten realiseren door corporaties. Dat kan via actief grondbeleid maar ook via bestemmingsplannen en exploitatieovereenkomsten.

Afspraken over grondprijzen voor sociale woningbouw

Corporaties worden geconfronteerd met grote verschillen in grondprijzen bij gemeenten en commerciële partijen. De prijs van grond steeg gemiddeld 21% over de afgelopen 5 jaar, waarbij het beeld sterk verschilt per corporatie. De hoge grondprijzen zetten de (financiële) haalbaarheid van sociale huurwoningen steeds verder onder druk.

Het hanteren van sociale grondprijzen is de laatste jaren minder gebruikelijk dan voorheen. De manier waarop grondprijzen tot stand komen is niet transparant en lijkt vaak aan willekeur onderhevig. Wij vinden dat er transparante rekenmethodes moeten komen voor realistische grondprijzen voor sociale woningbouw. Het realiseren van betaalbare huurwoningen, juist voor huishoudens met lagere inkomens, is wat Aedes betreft een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het vraagt samenwerking en bijdragen van alle betrokken partijen: corporaties, gemeenten, projectontwikkelaars en grondeigenaren.

Regie

Het vraagt ook om regie vanuit het Rijk en dus de minister voor VRO. Als de plannen van gemeenten en provincies niet optellen tot voldoende betaalbare en sociale huurwoningen, moet de minister de juiste instrumenten kunnen inzetten om te zorgen dat die broodnodige woningen er wel komen. De minister moet dan ook zorgen dat zijn instrumentenkoffer geschikt is en hij daadwerkelijk over doorzettingsmacht beschikt.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties



Martin van Rijn
Voorzitter