



Datum
8 mei 2023

Kenmerk
BBPZ/MvR/RBos/

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

Onderwerp
Commissiedebat ruimtelijke ordening

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

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

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op 11 mei debatteert u in commissieverband met de minister over de ruimtelijke ordening in Nederland. De verschillende maatschappelijke ontwikkelingen hebben veelal een flinke neerslag op het ruimtegebruik in Nederland. Dit vraagt om regie. We zien hiervoor de eerste aanzetten in de stukken die op de agenda staan. Daarnaast is onlangs de Wet versterking Regie Volkshuisvesting in consultatie gegaan

De woningbouwopgave vraagt ook op de langere termijn om sturing, om de woningvoorraad passend bij de vraag te krijgen. Dat zal in samenhang moeten gebeuren met alle andere opgaven, door goede ruimtelijke ordening. Woningcorporaties ondersteunen een dergelijke integrale aanpak. Zij investeren immers voor de lange termijn in woningen en hebben belang bij duurzame, leefbare wijken voor vele jaren.

Maar ondertussen zien corporaties ook op de korte termijn een enorm hoge woningbehoefte in het sociale segment en is het nog knap lastig om daar voldoende voor te bouwen. De verwachting is ook dat de behoefte de komende jaren zeker niet zal afnemen. Daarom vragen we uw commissie ook aandacht te besteden aan ruimtelijke ordening en de inrichting van Nederland op de korte termijn. Waar corporaties, met onze plannen voor flexwoningen, ook zo snel mogelijk pogen de ergste nood te verlichten.

Hou vast aan de doelstellingen voor betaalbare woningen

Het is daarom nodig dat het rijk op korte termijn blijft sturen op voldoende plannen voor sociale huurwoningen door corporaties. Het Rijk heeft daarmee een begin gemaakt met doelstellingen voor betaalbare woningen in de Woondeals. Wij vragen de Kamerleden om de minister te steunen in zijn streven naar betaalbare woningen en vast te houden aan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 betaalbare middenhuur woningen door corporaties, ook in tijden dat het economisch minder goed gaat.

Om deze aantallen te halen is regie nodig. Met het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting komt deze regie er. We vragen de Kamerleden de Minister te steunen met deze wet. De doelstelling van het wetsvoorstel mag nog wat scherper: om de afgesproken aantallen betaalbare woningen te halen is het van belang dat 1 op 3 nieuwbouwhuizen in elke gemeente sociale huur is. Alle bestemmingsplannen tezamen moeten uiteindelijk optellen tot voldoende betaalbare woningen. Pas met vastgestelde bestemmingsplannen en verleende vergunningen is de plancapaciteit voor sociale huurwoningen hard genoeg om deze woningen ook echt te bouwen.

Voer regie en zet instrumenten effectief in

Gemeenten moeten hiervoor in staat worden gesteld om de hele koffer met instrumenten in te zetten. Aedes heeft hiervoor een [Gids](#) gemaakt, hoe deze instrumenten gecombineerd zorgen voor meer echte sociale huur. Gemeenten kunnen worden ondersteund in het toepassen van deze instrumenten. Maar zij geven ook aan dat er nog haken en ogen zitten in de toepassing van enkele daarvan, zoals bij het vestigen van voorkeursrecht en onteigening. Wij roepen de Kamerleden dan ook op goed te bestuderen op wat gemeenten nodig hebben aan aangepaste regelgeving.

Goede methode voor vaststellen sociale grondprijs is nodig

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 methode 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.

Barrières slechten

Als laatste vragen we de Kamer om te delen in ons gevoel van urgentie. Nood breekt denkframe. De lange wachtlijsten vragen om onorthodoxe oplossingen en het denken in mogelijkheden. Zo zien we steeds meer projecten voor het optoppen of uitbuiken van woongebouwen, waar woningen worden toegevoegd bovenop of aan bestaand vastgoed. Ook splitsingen van woningen worden bekeken. Corporaties lopen hier echter vaak aan tegen bezwaren van bezorgde omwonenden of achterhaalde parkeernormen.

In tijden van hoge woningtekorten, moet kritisch gekeken worden of standaarden niet onnodig hoog zijn. De provincie Zuid-Holland gaat bijvoorbeeld het gesprek met gemeenten aan over de parkeernorm. Een voorbeeld dat volgens Aedes veel navolging verdient. Wij vragen de Kamerleden om er bij de minister op aan te dringen dit soort onnodige barrières te slechten.

Bovenstaande punten kunnen ook enorm helpen om locaties voor de zo gewenste snelle oplossing van verplaatsbare (ook wel flex-)woningen dichterbij te brengen op veel meer plaatsen. Hiervoor hebben corporaties de nodige stappen gezet, samen met het Rijk, maar het gebrek aan locaties lijkt nog vaak het probleem. De eerder genoemde punten zijn ook hier struikelblokken voor het snel toevoegen van woningen.

Resumerend

Voor het tegengaan van het woningtekort door middel van goede ruimtelijke ordening vragen we dus om:

- Het vasthouden aan de doelstellingen voor betaalbare woningen, specifiek de 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 betaalbare middenhuur woningen door corporaties, mede door te sturen op 30% sociale huur bij nieuwbouwprojecten.
- De effectieve inzet van beschikbare instrumenten door alle overheden. Het Rijk dient hier voor te zorgen. Waar nodig moeten deze instrumenten worden verbeterd en aangevuld.
- Een goede, algemene methodiek voor het vaststellen van een redelijke, sociale grondprijs die betaalbaar is voor corporaties.
- Het slechten van onnodige barrières in de regelgeving, die het snel toevoegen van woningen tegengaan.

We 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