



Datum

11 april 2022

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/22-025

Aan

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

Onderwerp

Commissiedebat Woningbouwopgave/Staat van de volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Morgen spreekt u in een Commissiedebat over de Woningbouwopgave en de Staat van de Volkshuisvesting. Een belangrijk debat in het licht van de woningnood en de verdere grote opgaven die er liggen in de volkshuisvesting. Graag brengen wij u vanuit Aedes enkele punten onder de aandacht, met het verzoek deze te betrekken bij uw inbreng.

De opgave op het gebied van de woningnood en de bredere volkshuisvesting is groot. Dat is de reden dat wij eerder al met de belangrijkste partners op het gebied van wonen initiatief namen voor de Actieagenda Wonen¹. Als corporatiesector willen wij graag volop investeren en bijdragen aan de grote uitdagingen op het gebied van de volkshuisvesting, zowel die van vandaag als die van morgen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de verhuurderheffing afgeschaft wordt. We zijn blij dat dit kabinet die keuze heeft gemaakt. In het kader van deze afschaffing maken we prestatieafspraken met BZK, VNG, IPO en de Woonbond over de uitdagingen op het gebied van de volkshuisvesting. Daarin staat - net als in de nationale Woon- en Bouwagenda - de brede volkshuisvestelijke opgave centraal. Wij streven ernaar om nog voor de zomer met de minister tot afspraken te komen zodat we de versnelling, waar huurders en woningzoekenden naar snakken, snel kunnen maken. Net zoals we eind vorig jaar al deden rondom de 500 miljoen euro vermindering van de verhuurderheffing.

Leg een doelstelling van ten minste 30% sociale huur vast

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is er veel aandacht voor betaalbare nieuwbouw en voldoende sociale huur. Van de 900.000 nieuwbouwwoningen moet tweederde betaalbaar zijn. Om huurders met lage en lage middeninkomens en aandachtsgroepen een sociale huurwoning te kunnen bieden wordt er voorgesteld dat 250.000 sociale huurwoningen worden gebouwd. Wij denken dat het verstandiger is dat gestreefd wordt naar ten minste 30% sociale huur in alle gemeenten.

Het neerleggen van een duidelijke eis per gemeente is van belang. Dit zorgt voor voldoende woningen voor de doelgroep en zorgt voor een evenwichtige woningvoorraad in verschillende steden en dorpen. In tijden van woningnood is het van groot belang om zeker te stellen dat mensen met een laag inkomen kunnen wonen, juist ook in de buurt van voorzieningen en werkgelegenheid.

¹ <https://aedes.nl/actieagenda-wonen/actieagenda-wonen>

Het enkel noemen van een streven is onvoldoende om te komen tot een derde sociale huur. Veel nieuwbouwprojecten lopen onnodig vertraging op doordat er reeds plannen gemaakt zijn en worden zonder 30% sociale huur die later weer bijgestuurd moeten worden. Daarnaast stuwt de onduidelijkheid over de eisen van de gemeente over de prijscategorieën de grondprijzen. Grondprijzen worden in waarde doorgaans berekend op basis van de opbrengsten. Wanneer de verwachting is dat er grotendeels of volledig dure woningen gebouwd zullen worden zal de prijs verder stijgen. Dit terwijl wanneer vroegtijdig bekend zal zijn dat er sprake móet zijn van minimaal 30% sociale huur, dit een dempend effect kan hebben op de grondprijzen². Een eenzijdige focus op behoud van de sociale voorraad zonder inzet op nieuwbouw kan zorgen voor ruimtelijke segregatie en laat het tekort van sociale huurwoningen verder oplopen. Daarnaast zou het veel maatschappelijk vermogen onbenut laten.

- *Leg de eis van minimaal 30% sociale huur vast zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. U kunt dit doen op het niveau van de gemeente zodat er ruimte blijft voor maatwerk per dorp, wijk of project.*

Grondposities en de nieuwbouw

Corporaties zijn sinds 2015 veel afhankelijker geworden van gemeenten en marktpartijen bij het bouwen van woningen. Zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ook duidelijk stelt in de staat van de corporatiesector (p.54) is het in bezit hebben van grondposities een succesfactor als het gaat om betaalbaar woningen realiseren. Maar sinds 2015 mogen corporaties onbebouwde grond met bouwbestemming maximaal 5 jaar bezitten. Hierdoor zijn de grondposities in bezit van corporaties afgenomen. 37% van de corporaties heeft helemaal geen grondposities meer. Zoals een corporatie ook aangeeft in het onderzoek van het CPB³: "We hebben geen grondposities meer, die mogen we niet meer hebben. Voorheen kochten we zelf grond aan. Dat mag als corporatie niet meer, tenzij je weet dat je binnen vijf jaar kunt bouwen. Maar als je dat weet wil de hele markt het ook hebben, en dan kunnen wij dat niet meer betalen." (Corporatie in de Randstad).

- *Geef corporaties de mogelijkheid tot het langer in bezit hebben van grondposities, zodat zij weer grondposities kunnen innemen en hun nieuwbouwpoging beter kunnen vervullen.*

De afgelopen jaren nam het aandeel van de grond in handen van gemeenten ten opzichte van alle te ontwikkelen grond eveneens sterk af⁴. Wanneer de grond in handen van de gemeente is kan grond gemakkelijker ingezet worden voor het realiseren van sociale huur. Met een afname van grondbezit door gemeenten zijn de sturingsmogelijkheden voor gemeenten ten behoeve van sociale huur verder beperkt. Het echter grootschalig gaan opkopen van grondposities door gemeenten kost veel geld en tijd. Gemeenten kunnen middels het kostenverhaal en de ruimtelijke ordening ook sturen op meer sociale huur, dit kent echter veel beperkingen en er is maar beperkt zicht op welke baten voortvloeien uit de woningbouw.

- *U kunt daarom voorstellen om de mogelijkheden van sturing op gronden van derden door gemeenten ten behoeve van meer sociale huur uit te breiden. Een vroegtijdige sturing van de gemeente hierop kan eveneens vertraging in een later stadium voorkomen.*

Naast de sturing van de gemeente kan er ook vanuit rijksniveau meer sturing zijn op de woningbouw. Het kan hierin zowel gaan om voldoende locaties om te bouwen, de tijdige realisatie van die locaties en

² [PBL](#) en [ACM](#) onderzochten eerder de werking van de grondmarkt en de effecten op de woningbouw. Daar komt in naar voren dat er beperkt zicht is op de opbrengsten uit ontwikkeling van gronden terwijl de waardevermeerdering grotendeels ontstaat door de bestemmingswijziging.

³ CPB: Het bouwproces van nieuwe woningen; <https://www.cpb.nl/bouwproces-van-nieuwe-woningen>

⁴ De ACM gaat hier op in vanaf paragraaf 3.2 van hun rapport: [De werking van de grondmarkt](#)

de eisen met betrekking tot minimale hoeveelheden sociale huur. Deze sturing kan zowel plaatsvinden via de NOVI als via voorwaarden die verbonden zijn aan de verstrekking van rijksmiddelen zoals bij de woningbouw op de 7,5 miljard euro ten behoeve van de 15 versnellingslocaties.

- *Neem 30% sociale huur op als eis ten behoeve van verstedelijking met rijksmiddelen*

In samenwerking met andere partijen die actief betrokken zijn in de woningmarkt en -bouw (VEH, NVM, Bouwend Nederland, WoningbouwersNL, Neprom, IVBN en Aedes) hebben we ook een gezamenlijke brief gestuurd met daarin meer specifieke op de bouw gerichte aanbevelingen die kunnen helpen om tot een broodnodige versnelling van de bouw en een verhoging van de productie te komen.

Èchte sociale huur

Het bijbouwen van nieuwe sociale huurwoningen is van het grootste belang om zeker te stellen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Daarbij is het belangrijk om in het oog te houden dat de toevoeging aan sociale huurwoningen ook ter beschikking komt van de doelgroep. Te vaak zien we ontwikkelingen in gemeenten waar commerciële partijen gereguleerde huur ontwikkelen. Weliswaar geldt daar bij aanvang een gereguleerde huur onder de liberalisatiegrens, maar blijken de woningen niet beschikbaar te zijn voor de doelgroep, vanwege onder meer minimale inkomenseisen en het niet toewijzen via een woonruimteverdeelsysteem en worden ze vaak na enkele jaren onttrokken aan de sociale voorraad. Hierdoor lijkt het dat er sociale huurwoningen worden toegevoegd, maar dit zijn het niet.

- *Daarom is het belangrijk dat uw Kamer snel tot een duidelijker definitie komt van èchte sociale huur en dat er inzicht komt in de totale voorraad aan huurwoningen en de ontwikkeling daarin door een register te starten waarin ook huurwoningen van niet-woningcorporaties zijn opgenomen (zoals bepleit in de aangenomen Kamermotie 32847-870 van Boswijk c.s.).*

Kijk verder dan de randstad

In de grote opgaven rondom nieuwbouw en verduurzaming is veel aandacht voor schaarstegebieden. Ook daarbuiten zijn echter grote opgaven die de aandacht van corporaties en overheid vragen. In meer ontspannen en krimpgebieden dient namelijk ook geïnvesteerd te worden in herstructurering en de bouw van nieuwe woningen om de leefbaarheid op peil te houden. Transformatie van functies in deze gebieden is daarbij ook een opgave. Dit is tevens een financiële uitdaging omdat zowel de investeringen als de gemiste opbrengsten van de oude functie terugverdiend moeten worden in de nieuwe functie. Met name op plekken waar krimp is, is dat lastig rond te rekenen.

- *U kunt overwegen om 1) het Volkshuisvestingsfonds te verbreden zodat naast de investeringen in het kader van leefbaarheid en verduurzaming ook investeringen in krimp en transformatie breder meegenomen kunnen worden en 2) de middelen voor het Volkshuisvestingsfonds structureel te maken.*

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