



**Datum**

28 maart 2023

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/23-024

**Aan**

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

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

**Onderwerp**

Debat over woningbouwambities kabinet

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

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Komende donderdag debatteert u over de woningbouwambities van het kabinet. Terecht dat uw Kamer hier uitgebreid aandacht voor heeft. De wachtlijsten voor sociale huur zijn lang en veel mensen met een middeninkomen kunnen een koopwoning eenvoudigweg niet betalen. Het tempo in de bouw en de vergunningverlening neemt af en de rente en bouwkosten stijgen. En dat terwijl het tekort aan woningen nog steeds erg groot is. Er moeten dus snel meer woningen bijgebouwd worden.

**Corporaties staan er klaar voor**

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. Met het kabinet, VNG en Woonbond spraken we in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) onder meer af tot 2030 250.000 sociale huurwoningen te willen bouwen en tevens 50.000 middenhuur woningen. De plannen worden per provincie geconcretiseerd in 37 regionale woondeals. Daarin moet per gemeente duidelijk worden welke woningen waar gebouwd kunnen worden.

Vooruitlopend op realisatie daarvan hebben woningcorporaties hun investeringsplannen al fors opgeschroefd. Een eerste inventarisatie van woningcorporaties voor de komende 5 jaar (2023 – 2027) laat zien dat zij geld hebben gereserveerd om in deze 5 jaar ruim 190.000 sociale huurwoningen te bouwen, gemiddeld 38.000 per jaar. De ervaring leert dat niet alle voorgenomen bouwplannen daadwerkelijk worden gerealiseerd, maar een jaarlijkse productie op dit niveau betekent ruime overcapaciteit in de planvorming.

**1. Concrete locaties nodig voor bouw corporatiewoningen**

Corporaties zijn hierbij wel afhankelijk van concreet beschikbare bouwlocaties. Wij zien in een eerste inventarisatie van de woningbouwplannen in de regionale woondeals dat nog niet voor alle 250.000 sociale huurwoningen die door woningcorporaties gebouwd moeten worden een plek is, en ook dat nog niet alle locaties zeker zijn. Om de voorgenomen bouwplannen écht waar te kunnen maken, zijn juist

de bouwlocaties en afspraken met provincies en gemeenten in de regionale woondeals nodig voor de bouw van woningen door corporaties.

Wij roepen u op om er voor te zorgen dat er voldoende concrete bouwlocaties voor de 250.000 sociale huurwoningen tegen een sociale grondprijs beschikbaar komen voor corporaties om te bouwen, ongeacht de eigenaar van de grond.

## **2. Samenwerking corporaties en ontwikkelaars om bouw op gang te houden**

We zien nu dat de bouw dreigt stil te vallen als gevolg van gestegen bouwkosten en hogere rente. Kopers haken af omdat financiering te duur of te lastig wordt en projecten dreigen daarmee stil te gaan vallen omdat de 70% vooraf verkochte woningen niet meer behaald wordt.

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. Eis daarom dat voor het toepassen van andere crisismaatregelen of -regelingen, partijen eerst de samenwerking met corporaties zoeken om te pogen tot een oplossing te komen die de bouw weer vlot trekt. Om deze rol waar te maken is het belangrijk dat corporaties in positie worden gebracht t.a.v. marktpartijen.

## **3. Bouw van middenhuur stimuleren**

Corporaties staan ook aan de lat om 50.000 middenhuur woningen te bouwen. Omdat marktpartijen de afgelopen jaren te weinig middenhuur woningen hebben toegevoegd ligt hier een taak voor corporaties. De ontwikkeling van nieuwbouw vraagt vele jaren. Om de plannen in de niet-DAEB van corporaties op te voeren is dan ook lange termijnzekerheid nodig. Daarom pleiten wij ervoor om de marktverkenning niet alleen voor enkele jaren op te schorten, maar helemaal af te schaffen voor de bouw van middenhuur woningen door corporaties.

Daarnaast zien we graag meer financieringsruimte voor middenhuur. Omdat marktpartijen aangeven de onderkant van het middensegment niet te (kunnen) bedienen vanwege de middenhuur regulering en fiscale maatregelen, is het logisch en verstandig om geborgde financiering mogelijk te maken voor middenhuur door corporaties. Daarmee kunnen corporaties hun productie in gang zetten en valt de bouw van middenhuur niet stil, omdat marktpartijen nu niet hierin investeren.

## **4. Garanties voor bouwprojecten**

Corporaties hebben er belang bij dat ontwikkelaars door kunnen blijven bouwen in gemengde projecten. Om marktpartijen en kopers vertrouwen te geven, kan de overheid bijspringen met vormen van een (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 maatschappelijke instellingen wel benadrukken dat geld goed besteed moet worden. We moeten niet de private risico's afwentelen op de maatschappij.

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. Daarnaast ligt het in de rede om een eventuele garantie te richten op het betaalbare segment, Zo wordt dit instrument gericht op het segment in de markt met de grootste krapte.

##### **5. Versterken regie op de volkshuisvesting**

In het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting (dat onlangs in consultatie is gegaan) zou een aantal punten in dit kader ook bij kunnen dragen aan het realiseren van de in de NPA afgesproken 250.000 door corporaties te bouwen sociale huurwoningen:

- In ieder bouwproject zou ten minste 30% sociale huur opgenomen moeten zijn; het is essentieel dat gemeenten daarvoor tijdig en niet-vrijblijvend sociale huurwoningen bestemmen in hun plannen.
- Ook blijft er met de nieuwe definitie van sociale huur (die een stap in de goede richting is) een ongelijk speelveld tussen corporaties en particuliere verhuurders die sociale huur realiseren. De definitie waarborgt niet dat de sociale huurvoorraad voor de gehele doelgroep, inclusief lagere inkomen en urgenten, beschikbaar is. We pleiten er daarom ook voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen door particulieren niet alleen onder de huisvestingsverordening te brengen maar aan de vergunning voor verhuur verplicht dezelfde voorwaarden te stellen aan toewijzing als corporaties op gebied van passend toewijzen en de huisvesting van urgenten.
- In het wetsvoorstel blijft onbenoemd dat gemeenten in veel gevallen afhankelijk zijn van de medewerking van marktpartijen voor het realiseren van 2/3 betaalbare nieuwbouw. Beweegruinte voor gemeenten op het vlak van betaalbaarheid moet worden vastgelegd om hen in positie te brengen hun verantwoordelijkheid waar te maken. Strakke en heldere gedefinieerde kaders voor betaalbaarheid zijn een randvoorwaarde in het realiseren van de doelstellingen van deze wet. Daarnaast is het belangrijk om de positie van gemeenten op de grondmarkt te versterken en het beschikbare instrumentarium hiervoor aan te scherpen.

##### **6. 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 ongebruikt<sup>1</sup>.

---

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

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.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
Voorzitter