



Datum

17 maart 2025

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/25-022

Aan

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

Onderwerp

Commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector

Geachte Kamerleden,

Op 19 maart 2025 debatteert u met elkaar over de woningbouwopgave. We vragen u hierbij oog te hebben voor het belang van voldoende bouwlocaties voor volkshuisvesting met alle randvoorwaarden en voorzieningen die daarvoor nodig zijn. In Nederland, met de schaarse ruimte die wij hebben, is het van groot belang om plek te blijven houden voor iedereen om te wonen. Daarvoor zijn randvoorwaarden als de Wet versterking regie volkshuisvesting, langjarige zekerheid, een stabiel investeringsklimaat en betaalbare grond cruciaal. We gaan daar in deze brief op in.

Maar vooral moet er meer gebouwd worden de komende jaren. We hebben te maken met groeiende wachtlijsten en veel jongeren kunnen de stap naar een eigen woning nu niet maken. We moeten er daarnaast voor zorgen dat er niet alleen in stenen, maar ook in leefbare wijken wordt geïnvesteerd. Woningcorporaties verhogen hun woningbouwproductie inmiddels jaar op jaar en willen de in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) genoemde nieuwbouwaantallen halen.

Prioriteer de behandeling van de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Aedes is blij dat de minister de Tweede Nota van Wijziging bij de Wet Versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer heeft gestuurd. Het is goed om te zien dat de eis van 30% sociale huur in de nieuwbouw naast op landelijk en provinciaal niveau nu ook op regioniveau gaat gelden. Tegelijkertijd ontstaat er zo wel veel overleg tussen de gemeenten in de regio hoe 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur op regioniveau bereikt gaat worden. Aedes vindt dat regie gebaat is bij duidelijkheid. Daarom: laat in elke gemeente 30% sociale huur in de nieuwbouw de norm zijn. Zo wordt de discussie in de regio verminderd en kunnen we sneller doorgaan met bouwen.

Uit cijfers van het CBS bleek al dat in veel gemeenten onvoldoende corporatiewoningen worden gebouwd.¹ Dit toont de urgentie van de Wet Versterking regie volkshuisvesting, waarin stevige betaalbaarheidsdoelstellingen staan, aan. Nu het wetsvoorstel in uw Kamer ligt is het zaak om de behandeling spoedig te laten verlopen om zo geen tijd te verliezen. We zijn dan ook blij dat u de schriftelijke inbreng voortvarend hebt opgepakt.

¹ <https://aedes.nl/politiek/onvoldoende-corporatiewoningen-merendeel-gemeenten-maak-vaart-met-regiewet>

Het is wel van belang dat in de wet geborgd wordt hoe het regionale overleg van gemeenten over de betaalbaarheidsdoelstellingen wordt vormgegeven. Als een gemeente met weinig sociale huurvoorraad wil afwijken van de instructieregel om 30% sociale huur te programmeren, dan kan dat volgens de toelichting op de Nota van Wijziging alleen als het "niet-passend" is én niet nodig om op regionaal en provinciaal niveau 30% sociale huur te halen. Aedes ziet graag dat de lokale corporaties en huurdersorganisatie meebeslissen bij de vraag of 30% sociale huur in de nieuwbouw niet-passend is. Als dat het geval is, dan is het nog onduidelijk hoe het overleg met gemeenten in de regio er vervolgens uit ziet, wie bepaalt welke gemeente de opgave overneemt die blijft liggen? Regie is duidelijkheid bieden en dat moet in dit wetsvoorstel geborgd worden.

Bied langjarige zekerheid en kies voor een stabiel investeringsklimaat

Aedes ziet de Wet Betaalbare huur als een van de bouwstenen om de balans in de volkshuisvesting te herstellen. Vanaf 2016 werden veel woningen door beleggers opgekocht om verhuurd te worden (*buy-to-let*). Het vrije huursegment groeide vanaf dat jaar enorm met 36% naar 648.000 woningen in 2021². Koopstarters hadden steeds vaker het nakijken. De vergroting van het aanbod leidde niet tot lagere huurprijzen. Integendeel. In 2016 werd 80% van de vrijkomende vrijesectorwoningen in het middensegment verhuurd, dat was in 2022 afgenomen naar 45% (in de G4 zelfs naar 30%). Dit is waarom de Wet Betaalbare huur nodig is: ook middeninkomens hebben recht op een huurprijs die in verhouding staat met de kwaliteit van de woning.

Sinds 2021 neemt de fiscale druk voor particuliere investeerders toe waardoor verkopen van de eerder opgekochte woningen interessanter wordt. Het Kadaster liet met cijfers van 2024 over de woningmarkt³ en de ontwikkeling van positie van investeerders⁴ zien dat particuliere investeerders weer meer woningen verkochten én ook dat deze trend al zichtbaar is sinds 2021. Vanaf dat jaar namen ook de kansen voor koopstarters weer toe. In het laatste kwartaal van 2024 ging maar liefst 65% van de woningen die investeerders verkochten aan eigenaar-bewoners naar koopstarters. Zij betaalden gemiddeld € 338.000 voor deze woningen in 2024.

Mede door de fiscale druk kiest de investeerder er niet voor de dure vrije sectorwoning bij bewonerswissel te verhuren tegen de lagere maximale huur in het middensegment, maar te verkopen. Aedes wil graag onderstrepen dat het niet gek is dat deze beweging wordt gemaakt gezien het groot aantal woningen dat vanaf 2016 is opgekocht om in de dure vrije sector verhuurd te worden.

Het Kadaster becijferde dat in 2024 het aantal woningen van particuliere investeerders afnam met 18.000. Bedrijfsmatige investeerders kregen er zo'n 15.000 woningen bij, vooral door de bouw van nieuwe woningen door grote bedrijfsmatige investeerders. De Wet Betaalbare huur biedt nu de langjarige zekerheid die zo belangrijk is voor de bouw van meer middenhuurwoningen. Nu sleutelen aan de wet zorgt volgens Aedes, net als volgens institutionele beleggers, projectontwikkelaars, gemeenten en huurders voor lange onduidelijkheid en een rem op de bouw van middenhuurwoningen.

Geef zekerheid aan bouwers en middeninkomens: laat de wet ongeroerd. Als er aanpassingen nodig zijn om middenhuur interessant te laten blijven voor particuliere investeerders, dan ligt het meer voor de hand de box 3-belasting te verlagen.

² Memorie van Toelichting Wet Betaalbare huur:

<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorstel%3A36496>

³ <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2024-meer-verkopen-meer-koopstarters>

⁴ <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-4e-kwartaal-2024-stijging-aantal-verkopen-zet-door>

Om de bouw van middenhuur verder te versnellen, vragen wij u haast te maken met de in het regeerprogramma toegezegde financiële ondersteuning van woningcorporaties (geborgde financiering) en andere verhuurders bij het realiseren van middenhuur.

Betaalbare grond is nodig

Het IBO Woningbouw & Grond stelt dat met het aanpassen van de inbrengwaarde van grond naar de huidige gebruikswaarde, planbatenheffing en belasting voor onbebouwde grond de hoge grondprijzen gedrukt kunnen worden. De maatregelen moeten volgordelijk en in samenhang worden gezien. Het aanpassen van de inbrengwaarde van grond naar de gebruikswaarde is een eenvoudige en snel door te voeren maatregel volgens het IBO om meer kostenverhaal mogelijk te maken. Aedes ziet daarom ook graag dat deze maatregel daadwerkelijk snel wordt ingevoerd, het drukt de grondprijs op de lange termijn en zorgt ervoor dat publieke voorzieningen beter financierbaar worden.

Een lagere inbrengwaarde is een belangrijke stap op weg naar een planbatenheffing. In het Regeerprogramma wordt planbatenheffing ook onderschreven om meer regie op de grond te pakken. Gemeenten kunnen hiermee een deel van winst op grond publiek maken en investeren in het gebied. Daarmee komt er een prikkel voor gemeenten om nieuwbouw te realiseren en worden gronden eerder aangewezen voor woningbouw. Speculeren wordt moeilijker, grondprijzen worden lager en gemeenten kunnen makkelijker grondposities innemen.

Om 30% sociale huur te bouwen is een passende betaalbare grondprijs nodig. Uit onderzoek⁵ blijkt dat er nog heel verschillend wordt gedacht over hoe de grondprijs wordt vastgesteld en wat 'passend' is. Dit belemmert corporaties in het bouwen van sociale huurwoningen, ze zijn bij de verwerving van grond namelijk vaak afhankelijk van andere partijen. Aedes is daarom tevreden dat we met het ministerie van VRO en VNG kijken naar de bepaling van sociale grondprijzen, ook voor gronden die in handen zijn van andere partijen. Dat laatste is ook belangrijk, omdat uit hetzelfde onderzoek bleek dat er voor grond aangekocht van ontwikkelaars gemiddeld 47% meer betaald wordt dan het gemeentelijk beleid voor sociale grondprijzen.

Tegelijkertijd hebben Aedes en NEPROM een handreiking ontwikkeld ('[Leidende principes voor samenwerking](#)') om de samenwerking tussen woningcorporaties en ontwikkelaars te verbeteren en daarmee ook de woningbouwproductie te versnellen.

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

Liesbeth Spies
Voorzitter

⁵ Wat kost de bouw van een huurwoning? Aedes, november 2024. Download [hier](#)