



Datum

6 september mei 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RvL/24-062

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. commissie BZK

Onderwerp

Inbreng voorontwerp Nota Ruimte

Geachte Kamerleden,

Op 14 juni 2024 is het voorontwerp van de Nota Ruimte aan de kamer aangeboden. Tot en met 12 september 2024 kan er schriftelijk hierop gereageerd worden. Wij willen u oproepen om bij deze inbreng voldoende bouwlocaties voor volkshuisvesting mee te nemen. Met daarnaast met alle randvoorwaarden en voorzieningen die daarvoor nodig zijn. In Nederland, met de schaarste ruimte die wij hebben, is het van groot belang om plek te blijven houden voor iedereen om te wonen.

Daarvoor zijn randvoorwaarden als voldoende locaties, goede infrastructuur en voorzieningen van belang. We moeten ervoor te zorgen dat er niet alleen in steden, maar ook in leefbare wijken wordt geïnvesteerd. Waarbij 30% sociale huurwoningen, en tweederde van alle woningen betaalbaar, de norm voor nieuwbouw moet zijn, zoals ook benoemd in het hoofdlijnenakkoord. Om dit te kunnen realiseren is samenhangend beleid en de beschikbaarheid van structurele middelen nodig om te kunnen bouwen aan de toekomst in alle regio's, steden en dorpen in Nederland. De Nota Ruimte beoogt een sterk Nederland zonder grote verschillen in kwaliteit van leven en ruimtelijke kwaliteit. Een gemeenschap is namelijk pas compleet als iedereen er een plek kan vinden.

Voldoende locaties

Zoals het voorontwerp van de Nota Ruimte aangeeft "De snelle groei van bevolking, economie en mobiliteit ging bovendien niet gepaard met de bouw van voldoende woningen en investeringen in infrastructuur, bereikbaarheid, culturele en andere voorzieningen en groen. De inrichting van onze steden en dorpen zijn nog niet afgestemd op een groeiende en tegelijk oudere bevolking en een veranderend klimaat." ...

"Woningen moeten in type en prijs aansluiten op de vraag en in de buurt van goed bereikbare werklocaties en voorzieningen liggen. Het grote tekort aan betaalbare woningen op de juiste plaats zorgt er nu al voor dat grote groepen mensen geen geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast hebben veel regio's een kwalitatieve opgave. De bestaande woningvoorraad voldoet niet altijd aan de vraag en is ook anderszins verouderd. Herstructurering en toevoeging van aanvullende woningtypen zijn opgaven."

Kortom: er ligt een flinke opgave voor de komende jaren om in voldoende, betaalbare woningen te voorzien. Daarom is het van cruciaal belang dat de juiste keuzes gemaakt worden in ruimtelijke discussies. Er zijn op dit moment structureel te weinig harde planlocaties beschikbaar voor de huidige woningbouwopgave, in het bijzonder voor voldoende sociale huurwoningen. Het is daarom goed dat in het hoofdlijnenakkoord staat benoemd dat er meer grond beschikbaar komt voor woningbouw.

Meer regie is noodzakelijk, waaronder ook de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Deze moet zorgen voor de programmering van voldoende sociale huurwoningen. Vroegtijdig en duidelijk sturen vanuit het Rijk op betaalbaarheid zal ook helpen bij het dempen van grondprijzen en het voorkomen van grondspeculatie.

Sociale grondprijs

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 methodiek 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.

Planbatenheffing

Ook een planbatenheffing kan helpen om betaalbare woningen in gebiedsontwikkelingen te bespoedigen. Uw Kamer heeft hierover recent de motie De Hoop c.s. (32847-1167) aangenomen. Wij roepen u op toe te zien op een spoedige uitvoering van deze motie. Ook in het hoofdlijnenakkoord wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor een gemaximeerde planbatenheffing, of een vergelijkbaar systeem, bij woningbouw moeten worden benut. Dit zou helpen om de opbrengsten van een woningbouwproject ook in het gebied te houden en te benutten voor de maatschappelijke doelen.

Infrastructuur

De woningbouwopgave voor corporaties is vastgelegd in o.a. de regionale woondeals en Nationale Prestatieafspraken. Tegelijkertijd constateren we dat de randvoorwaarden slechts ten dele zijn vervuld en dat bovendien de kosten sterk zijn opgelopen. Dit staat het realiseren van voldoende woningbouw in de weg. Daarom heeft Aedes met andere partijen uit de bouw- en woonketen de Uitvoeringsagenda Wonen onlangs ondertekend tijdens de Woontop. Hierin wordt onder andere gevraagd om voldoende structurele financiële middelen om de ambities uit de woondeals waar te kunnen maken.

Daarnaast vragen we het Rijk hulp bij het oplossen van o.a. netcongestie en drinkwaterbeschikbaarheid als thema's die ook de ruimtelijke ordening in Nederland raken. Het is daarom goed dat er in het voorontwerp van de Nota Ruimte staat benoemd, dat er maximaal wordt ingezet op voldoende aanbod van energie. En dat de huidige beperkingen qua netcapaciteit en effecten op ruimtelijke ontwikkeling, de noodzaak van forse uitbreiding van de elektriciteitsinfrastructuur tonen. Daarnaast steunen wij de te maken keuze om een strategie te ontwerpen voor het afstemmen van drinkwaterbeschikbaarheid, elektriciteits- en warmtenetten op ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw.

Verder dient de infrastructuur op orde te zijn om nieuwe huizen te kunnen bouwen, energievoorzieningen aan te kunnen leggen en dijken klimaatbestendig te maken. Daarom pleiten ook de partijen van het Bouwberaad, waaronder Aedes, voor een structurele aanpak en middelen omdat anders de woningbouwopgave niet mogelijk is. De investering van €2,5 miljard voor infrastructuur bij woningbouw voor de komende vijf jaar, zou voor een langere periode gegarandeerd moeten zijn.

Investeer in een passend voorzieningenniveau

Naast infrastructuur is een passend voorzieningenniveau in elke regio in Nederland belangrijk voor het bouwen van gemeenschappen. Voldoende zorg, onderwijs en detailhandel zorgt tevens voor minder noodzakelijke vervoersbewegingen, waardoor steden en dorpen prettige plekken blijven om te wonen.

Daarbij is het cruciaal om rekening te houden met realistische demografische ontwikkelingen op lange termijn, zoals beschreven in het [rapport Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050](#). In het verleden is de groei van de Nederlandse bevolking vaak onderschat, met alle gevolgen van dien voor de krapte op de woningmarkt, laten we deze fout niet nogmaals begaan.

Verder is het voor onze bewoners belangrijk dat deze voorzieningen dichtbij zijn. Corporaties investeren in huurwoningen en leefbare buurten. Maar het is noodzakelijk dat de overheid ook investeert in ruimte voor scholen, zorgcentra en ontmoetingsplekken. Nieuwe wijken zonder huisarts of zonder school geven blijk van te weinig lange termijnvisie.

Samenhangend beleid en structurele middelen

Om te kunnen voorzien in locaties met de benodigde infrastructuur en voorzieningen in de wijk is samenhangend beleid nodig en de beschikbaarheid van structurele middelen. Betaalbaarheid en leefbaarheid raken in de knel als er eenzijdig wordt ontwikkeld. Het voorontwerp van de Nota Ruimte is een goede start om hier in de komende jaren samenhangend beleid op te ontwikkelen. Het is daarom mooi dat hierin het belang van wonen nabij werk, voorzieningen en groen onderstreept wordt met een goede bereikbaarheid als randvoorwaarde.

Daarom vragen wij uw inzet voor:

- Meer regie zoals ook in het hoofdlijnenakkoord is opgenomen, onder andere door De Wet Versterking regie volkshuisvesting door te zetten, zodat er voldoende locaties voor sociale woningbouw vrijkomen;
- Het verbeteren van randvoorwaarden, rondom stikstof, netcongestie en drinkwaterbeschikbaarheid;
- Het coördineren van uitgaven van het Rijk rondom woningbouw, zoals aan infrastructuur, in samenhang met de plannen uit de toekomstige Nota Ruimte.

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

Martin van Rijn
voorzitter