



**Datum**

18 november 2024

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/24-078

**Aan**

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

**Onderwerp**

Commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector

Geachte Kamerleden,

Op 21 november 2024 spreekt 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 voldoende locaties, goede infrastructuur en voorzieningen van belang. 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.

**Wet versterking regie volkshuisvesting: maak haast**

Aedes pleit voor een snelle behandeling van het wetsvoorstel om zo daadwerkelijk de nieuwbouwopgave uit tweederde betaalbare woningen en 30% sociaal te laten bestaan. In het Hoofdlijnenakkoord en het Regeerprogramma is aangekondigd het wetsvoorstel aan te passen om minimaal 30% sociaal te bouwen met ruimte voor gebiedsgerichte differentiatie. Daarbij willen we wel benadrukken dat wanneer een gemeente minder sociale huur wil programmeren het essentieel is dat zij in overleg treedt met andere gemeenten in de regio om de opgave over te nemen. Het mag niet zo zijn dat door gebiedsgerichte differentiatie de woningzoekende in de sociale huursector het kind van de rekening wordt. Aedes roept u op de minister te verzoeken deze wijziging zo snel mogelijk naar de Kamer te sturen. De voortzetting van de behandeling van het wetsvoorstel laat nu alweer een half jaar op zich wachten en dit is niet uit te leggen als we samen 100.000 woningen per jaar willen bouwen.

### **Borg dat de beschikbare middelen ingezet worden voor de woningbouwopgave**

Aedes is blij met de realisatiestimulans. Hiermee komt er steun voor het versnellen van de woningbouw. Dat is belangrijk. Wel willen we borgen dat deze steun ook hiervoor ingezet wordt. De gemeente heeft hier een belangrijke rol om te kijken waar deze middelen het grootste effect sorteren, maar voorkomen moet worden dat deze middelen wegvloeien uit de volkshuisvesting gezien de financiële uitdagingen waar gemeenten voor staan.

Corporaties hebben daarbij nodig dat er voldoende locaties beschikbaar zijn tegen een passende grondprijs. Dat geldt niet alleen voor de grond die ze rechtstreeks van gemeenten afnemen, daarmee redden we de aantallen niet, maar ook van andere partijen. De corporaties zouden enorm gebaat zijn bij een heldere methode om die passende sociale grondprijs te bepalen, overal in Nederland. Voor de gemeente om hier daadwerkelijk toe te komen, kunnen de beschikbare middelen ondersteunend zijn.

### **Bouw voor behoefte**

Bepalen welke woningen gebouwd moeten worden, is soms een studie op zich. Er zijn veel mensen die op zoek zijn naar een woning, zowel degenen die al een dak boven hun hoofd hebben als die waar dat niet voor geldt.

Uit de woningmarktverkenning 2024-2039 van ABF Research (in oktober door minister Keijzer aan de Tweede Kamer aangeboden) blijkt dat starters en vestigers grotere slaagkansen hebben als de voorkeuren van starters, vestigers en doorstromers naar verhouding even zwaar wegen bij de bepaling van de invulling van het bouwprogramma. Doorstroming concentreert zich hoofdzakelijk in het duurdere segment van de markt en tussen mensen die al een woning hebben en achterlaten. Mensen die het minder breed hebben of minder positie op de woningmarkt hebben opgebouwd, moeten dan achteraan in de rij aansluiten. Bovendien komen starters, jongeren en huishoudens met lage inkomens vaak überhaupt niet in aanmerking voor financiering van een koopwoning. Juist daarom is het zo nodig dat er ook aan de onderkant gebouwd wordt voor de behoefte (sociale huur en lage middenhuur), zodat mensen die al vele jaren op de wachtlijsten staan en/of op hun 35<sup>e</sup> nog thuis wonen ook eindelijk een woning kunnen huren. En omdat grond schaars is, is het in veel gevallen ook verstandig om twee sociale- (of midden-)huurwoningen te realiseren, in plaats van één vrijstaande koopwoning.

Daarom stelt Aedes:

- Bouw meteen voor de behoefte;
- Bouw betaalbaar;
- Bouw voor mensen die het het meest nodig hebben. Ook voor de mensen die naar een middenhuurwoning willen.

### **Netcongestie**

De nieuwbouw en verduurzaming van de sociale woningvoorraad staan door het gebrek aan stroomaansluitingen onder druk. Netcongestie is hierdoor voor woningcorporaties een belemmering bij de realisatie en verduurzaming van de broodnodige betaalbare huurwoningen. We kunnen ons geen vertraging meer verlopen. Daarom roepen wij u op:

- Snel te zorgen voor meer capaciteit bij netbeheerders en hiervoor voldoende middelen ter beschikking te stellen;
- Bij innovatieve methodes als netbewuste nieuwbouw zorg te dragen voor de extra kosten en benodigde capaciteit, aangezien corporaties hier niet de middelen voor hebben.
- Het ruimtelijk instrumentarium maximaal in te zetten en de uitvoeringstermijnen te verkorten;

- Te kijken naar onconventionele oplossingen, zoals het af laten schakelen van 'slimme' warmtepompen tijdens piekmomenten in de elektriciteitsvraag.

### **Nationale Prestatieafspraken**

In 2022 maakten rijk, corporaties, gemeenten, provincies en huurders de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Daarin is afgesproken deze in 2024 te herzien. We zitten midden in dit traject en hopen hierover nog dit jaar tot overeenstemming te komen. In de herijkte NPA maken we nieuwe afspraken die betrekking hebben op nieuwbouw van sociale huur en middenhuur, het verduurzamen en verbeteren van bestaande woningen, leefbaarheid en veiligheid van buurten en over het huurprijsbeleid. We zoeken hierbij naar een gezonde balans tussen betaalbaarheid en de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken. En wel zodanig dat woningcorporaties ook in de toekomst betaalbare sociale huurwoningen aan kunnen blijven bieden aan huurders en woningzoekenden. Daarbij hoort ook een duurzaam prestatie-model en een bij de belangrijke maatschappelijke taak die corporaties uitvoeren passende fiscale behandeling.

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