



## Wet Versterking regie volkshuisvesting

Position paper Aedes t.b.v. rondetafelgesprek Tweede Kamer  
25 april 2024

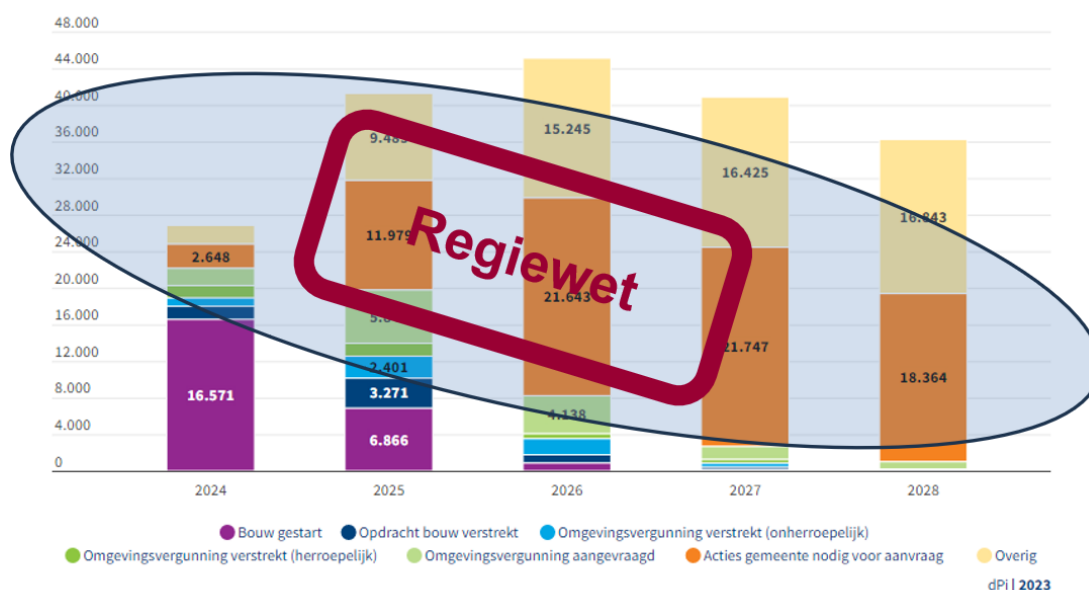
Nederland loopt vast in een nijpend woningtekort dat in toenemende mate leidt tot maatschappelijke problemen. Een woningcrisis waarin een basisvoorziening in het leven, een dak boven je hoofd, niet voor iedereen is weggelegd. Waar mensen hun leven in de wachtstand moeten zetten. Inmiddels zitten we op een tekort van 390.000 woningen, om dit tekort op te lossen moeten we zo'n 980.000 woningen bouwen. Ik zeg we, omdat dit een opgave van ons allemaal is. En daar zijn wé het allemaal over eens. Al in 2021 ondertekenden alle partijen in het woondomein de Actieagenda Wonen. Ook toen was de ambitie onder alle partijen aanwezig om de opgave aan te pakken. Ook toen was er de roep om regie en een gerichte inzet van financiële middelen.

Met de Regionale Woondeals is het duidelijk wat iedereen te doen staat. De betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouw zijn al geland in bestuurlijke afspraken, zo is de ambitie in Regionale Woondeals om 2/3e betaalbaar te bouwen. Dat is niet zomaar een getal, maar een broodnodige doelstelling voor heel veel mensen. We zien op dit moment de worsteling te komen tot voldoende harde locaties voor sociale- en middenhuurwoningen en dat procedures tot veel vertraging leiden. Er is dan ook meer nodig dan bestuurlijke afspraken om van gezamenlijke ambitie naar realisatie te komen en onze gezamenlijke betaalbaarheidsdoelstellingen binnen bereik te houden. Nationale regie is noodzakelijk naast de woondeals en de doorwerking naar lokale prestatieafspraken.

Het is tijd voor uitvoering. Dezelfde partijen die de Actieagenda Wonen ondertekenden, ondertekenden ook de Uitvoeringsagenda Wonen in februari van dit jaar. De principes blijven hetzelfde: gezamenlijk bouwen wij zo snel en zo veel mogelijk betaalbare woningen. Maar als we de dingen blijven doen zoals we ze deden, hoeven we niet te verwachten dat er iets anders uitkomt dan een nog hoger woningtekort. In de Nationale Prestatieafspraken committeerden corporaties zich aan de bouw van 300.000 woningen. Corporaties maakten hiervoor inmiddels voldoende plannen, maar voor slechts 42.000 woningen hebben corporaties zélf de sleutel in handen om deze te realiseren. Zie hiervoor de onderstaande prognose Woningbouw uit de Aedes Forecast. Er zijn nog grote stappen te zetten voordat de resterende 260.000 woningen in harde plannen zijn omgezet. Hiervoor zijn we nog afhankelijk van snellere procedures, snellere locaties en voldoende capaciteit bij gemeenten. Zonder de Wet Versterking regie volkshuisvesting (Regiewet) gaat dit niet gebeuren.

### Prognose woningbouw naar opleverjaar en status projectvoortgang

Totaal 2024 t/m 2028: 190.300



Aedes is daarom groot voorstander van de Regiewet. De woningcrisis vraagt om een daadkrachtige aanpak. Sturing vanuit het Rijk is noodzakelijk om te zorgen dat corporaties in staat worden gesteld de broodnodige betaalbare huurwoningen te realiseren. De Regiewet legt het fundament onder deze versnelling van betaalbare nieuwbouw en het sturen op bouwlocaties. Zo wordt een rechtvaardige afweging van volkshuisvestelijke belangen afgedwongen voor alle betrokken partijen. En worden woningzoekenden die zo erg op zoek zijn naar een passende betaalbare woning ondersteund.

### **Regie: een combinatie van doelen, kaders, stok en genoeg wortels**

Hiervoor hebben we hebben meer moeten nodig. Er moet meer, sneller en betaalbaar gebouwd worden. En, het moet gedaan worden. Dat betekent minder praten, minder stapeling van eisen, minder procedures, minder tegenwerking en minder ruimte voor oeverloze discussies. Dat vraagt om heldere doelstellingen, verantwoordelijkheden en minder vrijblijvendheid. En na niet te lang praten, moet er zo nodig doorzettingsmacht zijn. Dit is in de kern de Regiewet. We stellen de doelen en kaders voor de woningbouw in het volkshuisvestingsprogramma, geven de wettelijke instrumenten aan rijk, gemeenten en provincies om deze af te dwingen en versnellen de procedures om daar te komen. Regie is niet altijd leuk, maar wel waar we, bij herhaling, met zijn allen om hebben gevraagd.

Tegelijkertijd kunnen we niet voorbij gaan aan het feit dat woningbouw om veel geld vraagt. Een effectieve Regiewet in combinatie met versterkt grondbeleid drukken de verwachtingswaarde van de grond(prijs). Dit levert een belangrijke bijdrage aan de financiële haalbaarheid van projecten. In veel gevallen zal er echter nog steeds extra geld nodig zijn vanuit overheden om een project financieel haalbaar te maken. Professor Boelhouwer schat dit in op € 3-5 miljard.

### **Voldoende sturing op realisatie betaalbare woningen is essentieel**

In het wetsvoorstel worden instructieregels gegeven dat het Rijk en provincie in hun volkshuisvestingsprogramma maatregelen moeten opnemen die gericht zijn op het realiseren van 2/3e betaalbare woningen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. In het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma wordt dit geconcretiseerd: gemeenten met meer sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld (27%) moeten van hun nieuwbouwpoging 40% voor middeninkomens realiseren. Gemeenten met minder sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld (27%) moeten van hun nieuwbouwpoging 37% voor middeninkomens realiseren én 30% voor sociale huur. Op deze wijze wordt beoogd de betaalbaarheidsopgave over de regio te spreiden. Gemeenten kunnen hier in samenspraak van afwijken, andere gemeenten in de regio nemen dat deel van de betaalbaarheidsopgave dan over.

Aedes is een voorstander van deze sturing op betaalbare woningen op de verschillende niveaus en dat gemeenten met minder sociale huur de verplichting krijgen 30% sociale huur in de nieuwbouw te realiseren. Deze gemeenten zijn goed voor 40% van de woningvoorraad. Zouden zij een proportioneel aandeel in de nieuwbouwpoging dragen en hiervan 30% sociaal bouwen, dan resulteert dit slechts in de bouw van 110.000 sociale huurwoningen. Voor de bouw van de resterende 140.000 sociale huurwoningen zijn corporaties afhankelijk van andere gemeenten. In deze gemeenten moet eigenlijk minimaal 27% van de nieuwbouw sociaal zijn om tot 140.000 sociale huurwoningen te komen. Het ontbreken van deze ondergrens mag er niet toe leiden dat deze 140.000 woningen niet worden gerealiseerd. Ik roep de Kamer daarom op om op dit punt aanvullende waarborgen te realiseren in de wet.

Martin van Rijn

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

[Meer informatie:](#)

Richard Bos, Public Affairs Aedes  
Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

