

Wet versterking regie volkshuisvesting

Position paper Aedes t.b.v. rondetafelgesprek Tweede Kamer
25 september 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 400.000 woningen. Om dit tekort op te lossen moeten we een miljoen woningen bouwen. 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.

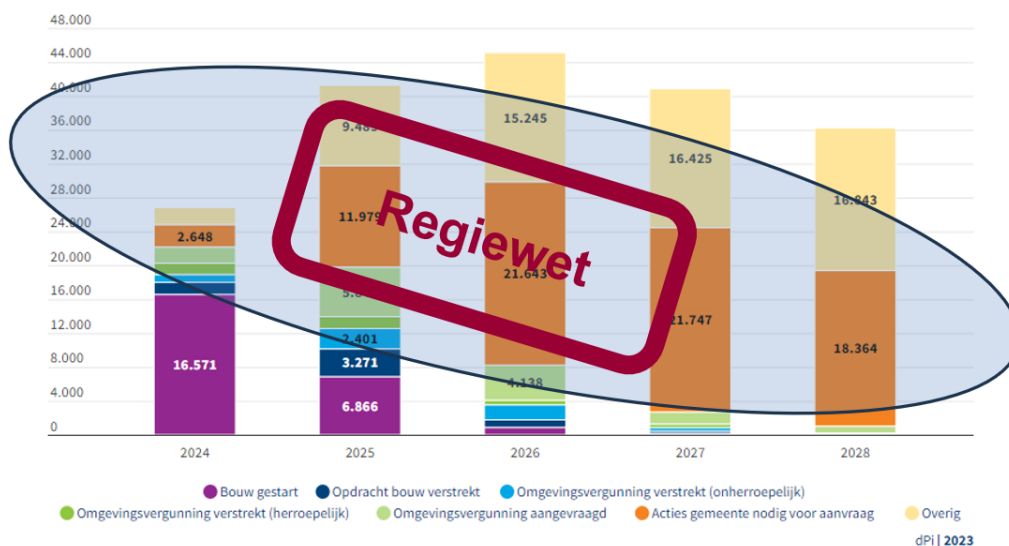
Met de Regionale Woondeals is het duidelijk wat iedereen te doen staat. De betaalbaarheidsdoelstellingen in de nieuwbouw zijn al geland in bestuurlijke afspraken, zo is de ambitie in Regionale Woondeals om 2/3e betaalbaar te bouwen. Dat is niet zomaar een getal, maar een broodnodige doelstelling voor 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.

Versnellen en uitvoeren

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



Daadkrachtige aanpak via Regiewet

Aedes is daarom groot voorstander van de Regiewet en we zijn blij dat het nieuwe kabinet het belang van de Regiewet onderstreept. Want zoals in het Regeerprogramma staat: "Volkshuisvesting is een verantwoordelijkheid van ons allemaal: van de verschillende overheden, woningcorporaties, ontwerpers, bouwers, ontwikkelaars en investeerders." 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.

Betaalbaar bouwen naar behoefte

Deze woningzoekenden hebben nú een dak boven hun hoofd nodig en daarvoor moet er (ook zorggeschikt) gebouwd worden in het betaalbare segment waar de tekorten het grootst zijn. Behoeftes en niet de doorstroom moet leidend zijn in de programmering. Anders gezegd: er moeten méér daken boven hoofden komen, niet alleen betere en grotere daken. We onderschrijven het belang van doorstroming, maar dan bouwen we vooral voor huishoudens met hoge vermogens en inkomens. Daarmee laten we een kans liggen om méér daken te realiseren. Bouwgrond is een schaars goed in Nederland, laten we deze maximaal benutten door hier zo veel mogelijk betaalbare woningen op te bouwen.

Naast dat bouwen voor de doorstroming leidt tot minder woningen op dezelfde grond dan had gekund, biedt het voor veel (lagere- en midden)inkomensgroepen ook geen oplossing. Het is waar dat ergens in de verhuisketen er een starter is die een dak boven zijn hoofd krijgt. Dit zal echter de starter zijn met het hoogste inkomen of vermogen. Met bouwen voor de doorstroom lossen we dan ook met name de tekorten op onder de starters met een hoger inkomen of vermogen.

Starters en andere woningzoekenden met een laag- of laag middeninkomen staan dan buitenspel, komen er niet tussen, omdat zij zich zo'n middeldure of dure woning niet kunnen veroorloven. Ter illustratie: Een woningzoekend startend stel met een gezamenlijk laag middeninkomen van € 52.000 kan een hypotheek krijgen van ca. € 220.000. Daarmee is slechts 4% van de huizen die nu te koop staan op Funda in Nederland voor hen financieel haalbaar. Het is een illusie te denken dat de komende jaren deze groepen lage- en middeninkomens door doorstroming aan een woning zullen komen. Daarom moeten vooral ook voor deze doelgroepen veel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) worden bijgebouwd. In de Woningmarktverkenning 2023-2038 van ABF wordt niet voor niets gesteld dat hier veel bijgebouwd moet worden om aan de behoefte te kunnen voldoen. Temeer omdat er in het kader van stadsvernieuwing ook gereguleerde huurwoningen worden gesloopt en opnieuw gebouwd.

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

Hiervoor hebben we meer moéten nodig. Er móet méér, sneller en betaalbaar gebouwd worden. En, het móet 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. En broodnodig.

Tegelijkertijd kunnen we niet voorbijgaan aan het feit dat woningbouw om veel geld vraagt. Een effectieve Regiewet in combinatie met versterkt grondbeleid zorgt ervoor dat de waarde in de ontwikkeling kan worden ingezet voor betaalbare woningen en de benodigde investeringen in infrastructuur. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de financiële haalbaarheid van projecten. Aedes onderstreept daarin het belang van de € 5 miljard die in het Regeerprogramma beschikbaar is gesteld voor de bouw van woningen. Met de realisatiestimulans moet

het in combinatie met de Regiewet mogelijk worden dat in veel meer gemeenten in Nederland betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop) gerealiseerd worden. Het belang van sturen op betaalbare woningen kunnen we niet genoeg benadrukken.

Voldoende sturing op realisatie betaalbare woningen is essentieel

Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat overheden instrumentarium in handen krijgen om te sturen op goedkope en betaalbare nieuwbouw. In het hoofdlijnenakkoord is bepaald dat in de totale nieuwbouw minimaal 30% sociale huur moet zijn en dat 2/3e van de totale nieuwbouw betaalbare woningen moeten zijn. Binnen de 30% sociale huur geven het hoofdlijnenakkoord en het regeerprogramma ruimte voor regionale differentiatie, zodat er ook lokale ruimte ontstaat. Het kabinet zal met een voorstel komen om de Regiewet op dit punt aan te passen.

Het is belangrijk dat als lokaal wordt afgeweken van 30% sociaal, de regie overeind moet blijven die ervoor zorgt dat het regionale gemiddelde boven 30% blijft. Afwijken van 30% kan dan ook nooit een eigenstandige beslissing zijn van een gemeente gezien het feit dat dit de betaalbaarheidsopgave in de rest van de regio vergroot. Als we dit niet borgen dan zijn we terug bij af.

Het uitgangspunt bij de aanpassing van de wet moet zijn dat elke gemeente in de regio 30% sociale huur in haar totale nieuwbouw realiseert. Mocht een gemeente minder sociale huur willen programmeren en dus willen differentiëren, dan maakt deze afspraken met andere gemeenten in de regio over het herverdelen van de opgave. Geef de provincie hierbij een coördinerende rol zodat elke gemeente in de regio een *fair share* blijft pakken en er op regioniveau minimaal 30% sociaal wordt geprogrammeerd. Wat optelt naar minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw op provinciaal niveau. Komen gemeenten niet tot afspraken dan moet er een goede stok achter de deur zijn: verplicht 30% sociaal per gemeente. De regionale differentiatie mag geen excuustruus worden om sociale huur later in de verre toekomst te programmeren. Daarvoor moet een aanvullende waarborg in de wet worden opgenomen.

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Meer informatie:

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

