



ILT

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

Position paper ten behoeve van het themadebat Wonen en bouwen in Nederland van de Eerste Kamer der Staten-Generaal op 23 april 2024

Inleiding

Woningcorporaties hebben een cruciale rol in de grote volkshuisvestelijke opgave in de Nederland. Woningcorporaties, gemeenten, provincies, het Rijk en andere partners werken samen aan het oplossen van het grote tekort aan betaalbare huurwoningen voor mensen met een smalle beurs.¹

In deze bijdrage licht de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de thema's toe die naar haar mening aandacht verdienen in het debat over de oplossingen voor de wooncrisis. Het gaat (1) om het versterken van de regie vanuit het Rijk, (2) om het scheppen van een vertrouwenwekkend kader en consistent beleid en (3) om de verdeling van de beschikbare ruimte door middel van het hanteren van sociale grondprijzen. Tot slot, vragen we aandacht voor de rol van Autoriteit woningcorporaties.

De Autoriteit woningcorporaties ziet er onafhankelijk op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betrouwbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst.

Versterken regie vanuit het Rijk

De Aw stelt in de Staat van de Corporatiesector² dat op dit moment de opgave voor de corporaties tot en met 2030 niet haalbaar is. Het is belangrijk dat het [wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting](#) op korte termijn wordt aangenomen. Deze wet is essentieel voor de realisatie van de woningbouwopgave, en biedt meer zekerheid dat Rijk, provincie en gemeenten gezamenlijk gaan functioneren. Hierbij benadrukt de Aw dat de nieuwbouwafspraken met provincies en regio's realistischer moeten worden. Pas dan wordt duidelijk welke aanvullende maatregelen genomen kunnen worden om de nieuwbouwopgave haalbaar te maken. Voor de gemeenten zijn deze stappen essentieel om te komen tot realistische volkshuisvestelijke programma's en het nakomen van prestatieafspraken met corporaties. Corporaties op hun beurt kunnen hierdoor sneller de stap maken naar realistische begrotingen. 'Doen wat je zegt' is essentieel in deze tijd.

¹ [Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

² [Staat van de Corporatiesector, publicatie februari 2024](#)

Vertrouwenwekkend kader en consistent beleid

De Aw stelt in de Staat van de Corporatiesector³ dat vertrouwen in de macro-economische kerngetallen die gehanteerd worden door het Rijk en de toezichthouders van groot belang is om corporaties hun woningbouwproductie te laten vergroten. Dit vraagt dat het Rijk en de corporaties samen de verantwoordelijkheid nemen voor het ontwikkelen van werkafspraken: een vertrouwenwekkend kader en een duidelijk proces waarin ze steeds weer een balans zoeken tussen opgaven en middelen. Consistent en voorzienbaar overheidsbeleid op de woningmarkt is essentieel. Dit kan de onzekerheid bij corporaties over de financiële haalbaarheid van de opgave verminderen en daardoor positief bijdragen aan het vlot realiseren van die opgave. BZK, Aedes, WSW en Aw werken samen aan een dergelijk toekomstbestendig model. Niet ondenkbaar is dat dit in de toekomst gaat leiden tot extra wetgeving en besluitvorming ter bevordering van het stelsel.

Grondprijzen en gebiedsontwikkeling

In de Staat van de Corporatiesector⁴ geeft de Aw het signaal dat het verplichte grotere aandeel betaalbare nieuwbouw de grondexploitatie sterk onder druk zet. De opbrengsten in een grondexploitatie worden immers kleiner bij een betaalbaarder bouwprogramma. Dit, gecombineerd met macro-economische tegenwind (stijgende materiaalkosten, rentes, krapte op de arbeidsmarkt), noodzaakt de regulering in het grondbeleid te heroverwegen. De inbrengwaarde van de grond moet een duidelijkere relatie krijgen met de opbrengst in de grondexploitatie. De locatie- of gebiedsontwikkeling vraagt hiernaast aparte aandacht. Er kan pas gebouwd worden als de ruimtelijke ontwikkeling van locaties ver genoeg is en de grondexploitatie op orde. Nú inzetten op een versnelling van gebiedsontwikkelingen creëert mogelijkheden voor een schaa sprong in het landelijke bouwprogramma op middellange termijn.

Rol Autoriteit woningcorporaties

- De Aw geeft in de Staat van de Corporatiesector jaarlijks signalen af over ontwikkelingen in de sector aan het Rijk, de sector en haar stakeholders.⁵
- Aanvullend hieraan gaat de Aw over deze signalen het gesprek aan met zowel woningcorporaties als haar stakeholders.
- Tevens voert de Aw themaonderzoeken uit, waarmee zij trends en ontwikkelingen signaleert.⁶

³ Staat van de Corporatiesector, publicatie februari 2024

⁴ Staat van de Corporatiesector, publicatie februari 2024

⁵ Staat van de Corporatiesector, publicatie februari 2024

⁶ [Aw onderzoek uitfasering corporatiewoningen met E,F en G labels](#)