

Woningcorporaties: maak haast met wet die Rijk meer macht bij woningbouw geeft.

De wet die moet afdwingen dat het Rijk bouwlocaties kan aanwijzen en garandeert dat er sociale huurwoningen worden bijgebouwd, ligt al sinds maart vorig jaar in de Tweede Kamer. Een besluit is er nog niet, tot onvrede van woningcorporatiekoepel Aedes.

De regeringscoalitie moet haast maken met de wet die afdwingt dat ten minste 30% van de nieuwbouw per gemeente bestaat uit sociale huurwoningen. Nog langer uitstel van de behandeling in het parlement maakt de kans groot dat nieuwbouwprojecten uitstel oplopen, waarschuwt voorzitter Martin van Rijn van woningcorporatiekoepel Aedes in een interview met het FD.

‘Als er nu weer discussie ontstaat over die wet, dan leidt dat simpelweg tot vertraging in de woningbouw en moeten mensen nog langer wachten op hun woning’, zegt Van Rijn. ‘Alles wat je nu niet doet om het tempo erin te houden, geeft de vertraging waar we de afgelopen tien jaar al last van hebben gehad.’

Woningtekort.

De Tweede Kamer debatteert donderdag met minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Mona Keijzer (BBB) over de woningmarkt. Begin deze week bleek dat het woningtekort verder oploopt tot boven de 400.000 woningen. Het kabinet streeft naar de bouw van 100.000 woningen per jaar, maar dat waren er vorig jaar niet meer dan 82.000. Bovendien stapelen de tegenvallers zich op, nu twee belangrijke recente stikstofuitspraken mogelijk ook tot vertraging in de woningbouw leiden.

De zogeheten Wet versterking regie volkshuisvesting moet dat vlottrekken. Daarmee krijgt het kabinet meer macht over de vraag waar, hoeveel en voor wie er wordt gebouwd. Zo kan het kabinet bouwlocaties aanwijzen als provincies en gemeenten daar niet uitkomen.

Twee derde betaalbaar.

Belangrijk onderdeel van de regiewet is dat wettelijk wordt vastgelegd dat twee derde van de nieuwbouw ‘betaalbaar’ moet zijn. Dat wil zeggen koopwoningen tot €405.000 of een maandhuur tot ruim €1300 (inclusief 10% opslag voor

nieuwbouw). Ook moet de wet regelen dat per gemeente 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen, waarvoor mensen met lagere inkomens in aanmerking komen.

Juist dat laatste onderdeel staat nog altijd ter discussie. Zo werd in het regeerprogramma van het kabinet-Schoof afgesproken dat gemeenten 'lokale ruimte' krijgen om af te wijken van de 30%-norm. Keijzer zou voor de kerst een tekst naar de Kamer sturen over de wijziging van het wetsvoorstel op dit punt, maar die is er nog niet. Naar verluidt is er binnen de coalitie lang discussie over geweest. Daardoor laat de behandeling van het wetsvoorstel op zich wachten. Haar voorganger Hugo de Jonge (CDA) had het in maart vorig jaar al naar de Tweede Kamer gestuurd.

'Geitenpad geen olifantenpad'.

Corporaties vrezen dat het wetsvoorstel zo wordt aangepast dat gemeenten alsnog onder hun verplichting uit kunnen om een minimaal percentage sociale huurwoningen te bouwen. 'Het is altijd gelet op de historie voorstelbaar dat er plekken zijn waar je even apart naar moet kijken, maar ik heb wel de zorg dat dit geitenpaadje een olifantenpad wordt', zegt Van Rijn, die deze maand afscheid neemt als voorzitter van Aedes. 'Je moet oppassen dat dit niet de excuustruus wordt voor gemeenten die eigenlijk wat anders willen. En dat er discussie in de regio ontstaat over wie wat moet doen.'

Volgens Van Rijn moet de wet afdwingen dat elke gemeente zijn '*fair share*' neemt in de bouw van sociale huurwoningen. Nu ligt die verantwoordelijkheid nog te veel bij de grote steden, waar over het algemeen al meer sociale huurhuizen staan dan in plattelandsgemeenten. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek die Aedes op een rij zette, ligt in acht op de tien gemeenten het percentage sociale huurwoningen onder de 30.

'Laat ze maar ergens anders wonen'.

Sommige wethouders stellen dat er in hun gemeente geen behoefte is aan meer sociale woningbouw, maar dat is volgens Van Rijn 'niet conform de cijfers'. Gemeenten kunnen meer doen om ook bewoners uit andere gemeenten huisvesting te bieden in een sociale huurwoning. 'En definieer je eigen inwoners niet weg door te zeggen: laat ze dan maar ergens anders wonen.'

Woningcorporaties kunnen volgens Van Rijn zelf ook nog meer doen om hun woningbouwtempo op te schroeven. Corporaties spraken in december met het Rijk en gemeenten af dat zij in 2029 minstens 30.000 huizen per jaar bouwen. Dat waren er volgens voorlopige cijfers van Aedes iets meer dan 20.000 vorig jaar.

‘Wij proberen alles te doen om onze verantwoordelijkheid te nemen’, zegt Van Rijn. ‘En je ziet dat het aan het stijgen is.’ Maar volgens hem lopen corporaties met name aan tegen een gebrek aan locaties, trage procedures en geringe capaciteit bij gemeenten. ‘En maatregelen daarvoor staan allemaal in de Wet regie.’