

Position Paper – Wonen en Volkshuisvesting Tweede Kamerverkiezingen 29 oktober

Inleiding

Nederland zit midden in een wooncrisis. Starters, gezinnen en ouderen vinden nauwelijks een betaalbaar huis. Tegelijkertijd lopen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen vast in regels, onzeker beleid en gestapelde ambities. Wij zijn 28 corporaties die samenwerken in het Platform Corporaties Metropool Regio Amsterdam. Samen werken we hard aan de ambities uit de woondeal om in de MRA ruim 51.000 sociale huurwoningen te realiseren. De MRA is verantwoordelijk voor bijna 20% van het totaal aantal te bouwen sociale huurwoningen in Nederland. Als woningcorporaties staan we naast huurders en woningzoekenden voor meer plekken om te wonen. Wij bouwen, verhuren en onderhouden betaalbare woningen voor wie dat het hardste nodig heeft.

Ons uitgangspunt: **iedereen verdient een betaalbaar en passend huis**. Dat vraagt om duidelijke keuzes, landelijke regie en regionale samenwerking en randvoorwaarden die bouwen en verduurzamen mogelijk maakt, niet onmogelijk.

De corporaties in MRA streven ernaar om tussen 2025-2029 meer dan 50.000 woningen toekomst klaar te isoleren. Tussen 2025-2034 willen ze bijna 53.000 nieuwe sociale huurwoningen toevoegen.

1. Minstens 30% sociale woningbouw in alle gemeenten

Wij pleiten voor een harde norm van minstens **30% sociale woningbouw in alle gemeenten**, niet slechts op regionaal niveau. Want in elke gemeente zijn woningzoekenden op zoek naar een sociale huurwoning. Alleen zo zorgen we dat elke gemeente haar verantwoordelijkheid neemt voor betaalbare huur en mensen met een bescheiden inkomen ook in elke gemeente kunnen wonen. In 2024 zijn er in 16 van de 30 gemeenten in de MRA sociale huurwoningen opgeleverd. Omdat iedereen een betaalbaar en passend huis verdient, vinden wij het belangrijk dat er elk jaar in alle 30 gemeenten in de MRA sociale huur wordt gebouwd.

- **Doelgroepen in beeld:** starters, gezinnen met lagere inkomens en kwetsbare groepen moeten in elke gemeente terecht kunnen. Ouderen moeten langer thuis kunnen wonen. Dat vraagt ook voldoende voorzieningen en samenwerking met zorg.
- **Doorstroming stimuleren:** naast de minimale 30% sociaal per gemeente zijn **middenhuur en betaalbare koop** nodig om beweging op de markt te krijgen.
- **Sterke gemengde wijken:** een goede mix van sociale huur en betaalbare segmenten zorgt voor leefbare buurten. Altijd samen met voorzieningen en goede OV-connecties.

2. Structureel en betrouwbaar beleid

De woningmarkt in de MRA kan niet functioneren zonder stabiele spelregels. Plotselinge beleidswijzigingen – zoals huurbevriezingen – ondermijnen investeringsbereidheid en de bouwproductie.

- **Langjarige voorspelbaarheid:** huurbeleid en subsidies moeten stabiel zijn.
- **Investeerzekerheid:** corporaties moeten kunnen rekenen op heldere, eenduidige kaders.
- **Betaalbaarheid via inkomenspolitiek:** extra maatregelen voor huishoudens horen via inkomensbeleid, niet via de huren. Wordt dit toch afgewenteld op corporaties, dan komen de bedrijfsvoering én de nieuwbouwopgave direct onder druk.

3. Samenwerking versnelt woningbouw

De wooncrisis vraagt om samenwerking: **met elkaar in plaats van tegen elkaar**. Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen hebben elkaar nodig om sneller en efficiënter te bouwen in de MRA.

- **Regie bij het Rijk, uitvoering lokaal:** landelijke doelen, lokale aanpak. Voor voldoende bouwgrond met een grondprijs die past bij betaalbare woningbouw.
- **Versnellen en vereenvoudigen:** kortere procedures, minder dubbel werk, meer standaardisatie. Zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit en stuur aan op slimme publiek-private samenwerking.
- **Geen bovenwettelijke eisen:** gemeenten en provincies moeten niet stapelen met extra regels of lokale drempels die bouw vertragen of onbetaalbaar maken.
- **Benut innovatiesubsidies voor verminderen netgebruik:** regionale samenwerking en ruimtelijke afstemming over warmtenetten en microgrids moeten voorkomen dat nieuwbouw vertraagt door netcongestie.

4. Betaalbare verduurzaming

Verduurzaming is noodzakelijk, maar moet haalbaar blijven. Gestapelde ambities en wisselende normen zorgen voor onbetaalbare opgaven en vertraging.

- **Eenduidige kaders:** één heldere lijn in duurzaamheidsregels, zodat corporaties weten waar ze aan toe zijn.
- **Met industrialisatie en standaardisatie van nieuwbouw** kunnen we duurzamer en sneller woningen realiseren. Help ons met kaders vooraf.
- **Betaalbaar tempo:** verduurzaming moet realistisch aansluiten bij de financiële ruimte van corporaties.
- **Niet alles tegelijk:** vermijd stapeling van verplichtingen die investeringskracht weghalen bij nieuwbouw en renovatie.

5. Minder regels, meer woningen

Steeds meer woningzoekenden in de MRA vallen tussen wal en schip door een woud aan regels en uitzonderingen.

- **Effectieve regelgeving:** geen extra regels die op papier een oplossing lijken, maar in de praktijk vooral vertragen of uitsluiten. Kijk waar lokale toewijzingsregels minder kunnen, zodat woningzoekenden zich gemakkelijker in de regio kunnen vestigen.
- **Parkeernormen:** Voor gebiedsontwikkelingen is een flexibele parkeernorm noodzakelijk om de bouw niet te belemmeren. Zorg voor maatwerk.
- **Compensatie stikstof:** zorg voor duidelijkheid en zekerheid over de toepassing van stikstofnormen bij nieuwbouw.

Conclusie

De wooncrisis vraagt om landelijke regie, voorspelbare spelregels en een gezamenlijke aanpak. Met:

- minstens 30% sociale woningbouw in elke gemeente in de MRA,
- stabiel en betrouwbaar beleid,
- samenwerking die versnelt in plaats van belemmert,
- betaalbare verduurzaming, en
- minder bureaucratie,

kunnen we bouwen aan een woningmarkt die weer toegankelijk is.

Iedereen verdient een thuis.

www.platformcorporatiesmra.nl