Politieke partijen/ (raad)sleden die deelnemen aan
gemeenteraadsverkiezingen 2026

Betreft: D9 position paper – april 2026

Geachte heer, mevrouw,

De komende jaren staat Nederland voor een grote klus: de uitdagende woonopgave inclusief verduurzaming in goede banen leiden. Als raadslid krijgt u te maken met belangrijke besluiten die inwoners raken in een van hun eerste levensbehoeften: een dak boven hun hoofd. Inwoners zoals bijvoorbeeld een ouder stel dat langer thuis wil en kan wonen mits de juiste voorzieningen er zijn. Een starter die op zoek is naar een betaalbare woning. Of iemand die door een scheiding met spoed woonruimte nodig heeft, met of zonder kinderen. Maar ook de 'gewone' huurder heeft vragen: hoe blijft mijn buurt leefbaar en veilig? Allemaal onderwerpen die ons als samenwerkende woningcorporaties (D9) aan het hart gaan. Wij roepen u op om Wonen op 1 te zetten in uw coalitieprogramma!

In dit position paper leest u onze standpunten en aanbevelingen om de woningmarkt te verbeteren en de leefbaarheid in buurten te waarborgen.

Voldoende sociale huurwoningen
Focus op uitbreiding van de woningvoorraad is nodig, maar volkshuisvesting is meer dan bouwen alleen. Een goede mix in de woningvoorraad is essentieel. Het zorgt ervoor dat iedereen een goed en betaalbaar huis kan vinden. Bovendien blijven buurten zo leefbaar. Sociale huur is een cruciaal onderdeel hiervan.
Oproep voor het coalitie-akkoord: wij pleiten ervoor dat bij nieuwe vastgoedontwikkelingen minimaal 30% van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen.

Geen commerciële partij
Corporaties zijn een maatschappelijke partner, geen commerciële partij. Elke nieuwe sociale nieuwbouwwoning kost circa 260.000 euro om te bouwen. Zodra die woning gebouwd is, wordt de waarde direct lager omdat woningcorporaties deze voor een relatief lage prijs verhuren. Dat noemen we een zogeheten 'onrendabele top'. Om de financiële haalbaarheid te waarborgen, hanteert de gemeente een sociale grondprijs.
Oproep voor het coalitie-akkoord: houd de sociale grondprijs in stand, of verlaag deze om de onrendabele top te verkleinen.

Postbus 500 | 9400 AM Assen
T (0592) 400 100 | E info@actiumwonen.nl | www.actiumwonen.nl
KvK Meppel 04017657 | BTW nr.NL002903118B01 | IBAN NL25 INGB 0654 6648 89

Investeer in gemeentelijke capaciteit
De afgelopen jaren is het aantal nieuwbouwprojecten fors toegenomen. Helaas is er bij de gemeenten niet altijd voldoende capaciteit om dit op te pakken. Dit is funest voor de realisatie van nieuwe huizen. Extra investeren in projectleiders kan ervoor zorgen dat bouwprojecten minder vertragen en sneller gerealiseerd worden. Daarbij helpt het ook als vergunningsprocedures worden versneld.
Oproep voor het coalitie-akkoord: investeer in het aantal projectleiders en versnel vergunningsprocedures.

Balans tussen algemeen en persoonlijk belang
Bij nieuwbouwontwikkelingen is het belangrijk om het algemeen belang en persoonlijk belang tegen elkaar af te wegen. Er zijn namelijk veel mensen die wachten op een goed en betaalbaar huis, maar die stem wordt vaak niet gehoord bij ontwikkelingen. In tegenstelling tot de stem van direct omwonenden. Eén bezwaar kan tot jarenlange vertraging leiden. We doen een beroep op de raad om zich hier bewust van te zijn.
Oproep voor het coalitie-akkoord: houd oog voor de ongehoorde stem van de woningzoekenden.

Betaalbare woningen voor alle inkomens
Woningcorporaties werken actief samen met gemeenten om huurachterstanden en schulden te voorkomen. Dit vraagt blijvende inzet van de gemeente. Daarnaast kunnen gemeenten (oudere) huurders helpen door te stromen naar een geschikter huis met regelingen en verhuiskostenvergoedingen. Hierdoor ontstaan nieuwe verhuisketens, waardoor meer mensen een (t)huis kunnen vinden.

Het is belangrijk te beseffen dat huurinkomsten direct samenhangen met de mogelijkheid om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Een lagere huurverhoging betekent minder mogelijkheden voor nieuwbouw en verduurzaming. Ter illustratie: 1% minder huurverhoging betekent 200 woningen minder bouwen of 250 minder grondig verduurzamen.

Oproep voor het coalitie-akkoord: laat de landelijk afgesproken huurverhogingen gewoon doorgaan.

Verduurzaming
Corporaties investeren volop in de verduurzaming van huizen. Het levert een win-win-win-situatie op: het maakt huizen betaalbaarder door een lagere energierekening, het zorgt voor een betere kwaliteit huizen voor de corporatie én het draagt bij aan een beter klimaat. Wij roepen op om de aanleg van warmtenetten te stimuleren in gebieden met veel woningen bij elkaar. Daarnaast pleiten wij ervoor om geen extra eisen bovenop landelijke afspraken en wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid te stellen: we zetten immers al alle zeilen bij om daaraan te voldoen.
Oproep voor het coalitie-akkoord: geef duidelijkheid over de warmtestrategie per wijk of dorp en houd de duurzaamheidseisen bij wat landelijk wettelijk is vastgelegd.

Goed samenleven
Door vergrijzing moeten we meer en gevarieerder bouwen en woningen aanpassen voor ouderen, zowel in de koop als in de sociale huur. Wij roepen gemeenten op regie te nemen op een integrale en gebiedsgerichte aanpak van wonen-welzijn-zorg, zodat bewoners goed oud kunnen worden in hun eigen omgeving. Dit is naast maatschappelijk, ook financieel verstandig. Een bekend credo is: “een onsje welzijn scheelt een kilo zorg.”
Oproep voor het coalitie-akkoord: zorg voor integrale en gebiedsgerichte aanpakken op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Borg investeringscapaciteit
De woonopgave vraagt om forse investeringen. Daarvoor is het nodig dat huurverhogingen door kunnen gaan zodat investeringscapaciteit behouden blijft. Ook moet er ruimte blijven om woningen te kunnen

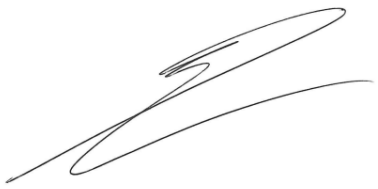
verkopen, zodat er meer betaalbare woningen op de markt komen. Wij trekken graag samen met u op in onze lobby om de vennootschapsbelasting (VPB) en ATAD voor woningcorporaties afgeschaft te krijgen.

De 9 Drentse woningcorporaties werken samen op bovenstaande thema's in D9. Wij hopen dat bovenstaande punten een prominente plaats krijgen in het coalitieprogramma. We gaan er graag met u over in gesprek.

Geef wonen prioriteit. Wij staan klaar om met gemeenten, provincie, Rijk en maatschappelijk partners samen te werken aan wonen en gaan daarbij met volle kracht vooruit!

Hartelijke groet,

De gezamenlijke woningcorporaties in Drenthe (D9)



Melanie Maatman, voorzitter