**Datum**
28 oktober 2022

**Kenmerk**
Staf/MvR/PB/2022-062

vereniging van woningcorporaties

aedes

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Aan de Raadsgriffies

**Onderwerp**
Gids: Hoe bouwen we Sociale Huur?

Beste griffier en gemeenteraadsleden,

Hierbij sturen we u de gids 'Hoe bouwen we Sociale Huur?' Daarin beschrijven we wat gemeenten kunnen doen om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen die écht sociaal zijn en blijven. We denken dat veel raadsleden er in hun gemeente hun voordeel mee kunnen doen. Wilt u deze gids verspreiden onder uw raadsleden, (duo)commissieleden en leden van het College van B&W?

**Bouwopgave sociale huur**
Zeker voor huishoudens met lagere inkomens is het moeilijk een betaalbare woning te vinden. Woningcorporaties gaan tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen bouwen. Dat is vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken (NPA) met kabinet, VNG, Woonbond en Aedes. Het is de bedoeling dat iedere gemeente streeft naar minstens 30% sociale huur in de woningvoorraad. Woningcorporaties hebben echter veel minder grond dan voorheen en zijn voor nieuwbouw van sociale huurwoningen afhankelijker geworden van gemeenten en private ontwikkelaars. We merken echter dat woningcorporaties steeds vaker achter het net vissen.

**Échte sociale huurwoningen nodig**
Ook gemeenten kiezen er soms voor om sociale huur door private partijen te laten bouwen én exploiteren. Deze woningen hebben weliswaar bij oplevering een gereguleerde huurprijs, maar worden niet toegewezen via het woonruimteverdeelsysteem. Private verhuurders stellen vaak minimum-inkomenseisen. Deze huurwoningen komen dan niet beschikbaar voor huishoudens met lagere inkomens, urgenten of kwetsbare

doelgroepen. Terwijl ze juist voor hen bedoeld zijn. En deze woningen verdwijnen vaak al na 10 jaar uit de sociale huurvoorraad. Ze zijn dan alleen nog voor hoge prijzen te huren in de vrije sector. Mede hierom werkt minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan een nieuwe definitie voor sociale huur.

Natuurlijk is er een markt voor huurwoningen van particuliere partijen. Wij zien deze woningen echter niet als échte sociale huur. Gevolg is dat de sociale huurvoorraad langzaam maar zeker afneemt en dat huishoudens met lage inkomens nog langer wachten op een woning.

**Instrumenten voor gemeenten**

Deze trend is te keren. Gemeenten kunnen ervoor zorgen dat nieuwbouw leidt tot meer échte sociale huurwoningen. In de gids worden de instrumenten beschreven die daarvoor beschikbaar zijn. Daarmee is de gids niet alleen een handvat voor wethouders, maar ook voor raadsleden die er aandacht voor willen vragen. Daarom verzoeken wij u de gids te verspreiden onder raadsleden en leden van het college.

**Afspraken in woondeals**

De woningbouwopgave is groot: tot 2030 landelijk 900.000 woningen. Daarvan twee derde betaalbaar en 250.000 sociale huurwoningen door corporaties te bouwen. Iedere gemeente werkt toe naar 30 % sociale huur. Dat vraagt wat van iedere gemeente, vast te leggen in woondeals. We wensen u daarbij veel succes en hopen op constructieve gesprekken tussen gemeenteraden, colleges van B&W en woningcorporaties.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter