



Datum

25 september 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-058

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BZK

Onderwerp

Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Het aanpakken van de wooncrisis, waardoor honderdduizenden woningzoekenden geen passende woning kunnen vinden, kan geen verdere vertraging meer oplopen. Corporaties doen alles om de Nationale Prestatieafspraken (NPA) na te komen, maar bestuurlijke continuïteit en commitment van alle ondertekenaars (het Rijk, de VNG, de Woonbond en Aedes) is nu nodig om genoeg nieuwe woningen te bouwen en door te gaan met verduurzamen, betaalbaarheid en leefbare wijken. De politieke crisis die is ontstaan, verandert dit niet. Graag vragen wij hiervoor uw aandacht in voorbereiding op het Commissiedebat over de Staat van de Volkshuisvesting op 27 september a.s.

Belemmeringen voor versnelling nieuwbouw

In de regionale woondeals hebben het Rijk, provincies en gemeenten, ondersteund door corporaties en marktpartijen, ambitieuze afspraken gemaakt voor nieuwbouw. In vrijwel alle provinciale akkoorden wordt deze lijn doorgetrokken en een verwijzing gemaakt naar deze woondeals, vaak uitgebreid, soms summier. De provinciale akkoorden staan vol met goede intenties, mogelijke oplossingen en oplossingsrichtingen en tegelijkertijd stralen ze te weinig urgentie uit. De afspraken staan, maar de praktijk laat zien dat de uitvoering weerbarstiger is terwijl het maken van snelheid op woningbouw nu echt noodzakelijk is.

Gebrek aan locaties

Woningcorporaties hebben nieuwbouwplannen klaarliggen, de realisatie van de afgesproken 250.000 te bouwen sociale huurwoningen in 2030 ligt binnen bereik, maar het ontbreekt aan voldoende bouwlocaties. Van belang is dat de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting er snel komt als 'stok achter de deur' voor alle partijen.

Naast deze wet heeft het Rijk op korte termijn ook nog een 'wortel' in handen: de Startbouwimpuls (SBI). De meest kansrijke projecten helpt BZK te starten. Gezien de lange wachtlijsten, bepleiten wij een verdere aanscherping als het gaat om het aandeel betaalbare woningen van 50% (naar 67%) en dit verder aanscherpen met een minimum aandeel sociale huurwoningen daarbinnen.

De ambities van corporaties kunnen alleen van de grond komen als gemeenten en projectontwikkelaars voldoende bouwlocaties tegen redelijke, sociale grondprijzen voor sociale woningbouw aanbieden. Aedes roept gemeenten, projectontwikkelaars en het Rijk op hier snel werk van te maken.

Versnellingstafels komen niet of onvoldoende van de grond

De ingerichte versnellingstafels moeten het proces van versnellen van de woningbouw begeleiden maar de versnellingstafels komen nog niet of nog onvoldoende van de grond. Het is van belang dat er regie wordt gevoerd door alle provincies bij het inrichten van en de gesprekken aan de versnellingstafels. In bijna alle woondealregio's is op de versnellingstafels nog een verdere concretiseringslag op de opgave noodzakelijk (denk aan afspraken over aantallen sociaal, wonen/zorg, flexwoningen en middenhuur). Zonder dit kan er geen goede vertaalslag worden gemaakt naar haalbare projecten en versnelling hierop.

Daadkracht van alle partijen: een cultuurverandering van zij naar wij

De acties die worden verwacht van corporaties zijn behoorlijk concreet, maar de inzet van overheden is vaag, meer intentioneel. Nog niet helder is de wederkerigheid en de versnelling die noodzakelijk zijn. Intenties en wil zijn er wel, nu komt het aan op daadkracht en slagkracht van alle partijen. Dat houdt concreet in om anders durven te gaan werken, een cultuurverandering van zij naar wij, samen werken aan de opgave over partijen heen met een gedeeld beeld over de opgave die moet worden gerealiseerd en de onderlinge afhankelijkheden daarbij. Maar ook slimmer en sneller als het gaat om aanpassingen van procedures bestemmings- of omgevingsplannen bij gemeenten, gezamenlijke inzet van capaciteit tussen de partijen en berekening van parkeernormen in gemeenten.

Waarborg de betaalbaarheid van huren én investeringskracht van corporaties

Om als corporaties de opgaven ook de komende jaren te kunnen blijven realiseren, is een bestendig prestatie-model nodig. Stabiele huurinkomsten zijn daarvan een belangrijk onderdeel. Corporaties hebben de afgelopen jaren significante bijdragen geleverd aan de betaalbaarheid. Een huurbevriezing in 2021, een huurverlaging in 2021, een zeer gematigde huurontwikkeling dit jaar bij de meeste huurders (2,4%, terwijl de inflatie rond de 10% lag) en voor ongeveer 1/3 van de huurders een huurverlaging naar 575 euro. Dat kost de sector miljarden, maar het geld is goed besteed: aan het betaalbaar houden van onze woningen. Na deze maatregelen is de rek er bij de corporatiesector wel uit. Om de nieuwbouw- en duurzaamheidsambities uit de Nationale Prestatieafspraken waar te kunnen maken, is het cruciaal om ook de afspraken m.b.t. huurbeleid te blijven volgen: tot 2026 voeren corporaties een huurstijging door die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Hierdoor gaan huurders er in koopkracht nog op vooruit én kunnen corporaties door blijven investeren.

Tegelijkertijd zien we de aandacht voor armoedeproblematiek en bestaanszekerheid. Corporaties blijven inzetten op betaalbaarheid, naast nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Maar het is uiteindelijk aan de overheid om ervoor te zorgen dat huishoudens in Nederland voldoende inkomen hebben om rond te kunnen komen. Daarbij is en blijft ook de huurtoeslag een essentieel element om de betaalbaarheid van het huren, op een gerichte manier, te waarborgen.

Stel corporaties in staat middenhuur te realiseren

Aedes is blij dat de Wet Betaalbare Huur niet controversieel is verklaard. We roepen de Tweede Kamer dan ook op deze wet zo snel mogelijk te behandelen en ook in de middenhuur betaalbaarheid verder te

waarborgen. Woningcorporaties staan klaar om ook in de middenhuur hun steentje bij te dragen. Een echte versnelling van de middenhuur kan worden gerealiseerd, als woningcorporaties die middenhuur ook via de WSW-borging kunnen realiseren.

Ook zou de opgeschorte markttoets helemaal afgeschaft moeten worden. Die toets is achterhaald en afschaffen geeft corporaties de lange termijn-zekerheid die nodig is om volop met bouwplannen aan de slag te gaan. Hiervoor ligt al een motie (Kamerstuk 35286, nr.6) in uw Kamer. Als die wordt aangenomen, wij roepen u daartoe op, kan de minister een nota van wijziging maken bij het wetsvoorstel (Kamerstuk 36400) dat ook in uw Kamer voorligt en waarin verlenging van de opschorting wordt omgezet in afschaffen van de markttoets.

Financiering Huurcommissie

In het kader van de Wet Betaalbare Huur wordt ook opnieuw gekeken naar de financiering van de Huurcommissie. Omdat de Wet mogelijk tot meer bezwaren bij de Huurcommissie gaat leiden, wordt de verhuurdersbijdrage verhoogd. Omdat een goed overzicht van niet-corporaties ontbreekt, betalen corporaties deze gehele bijdrage, terwijl andere verhuurders vaker in het ongelijk worden gesteld. Mede hierom blijft het noodzakelijk vaart te zetten achter een Verhuurdersregister.

Noodzaak voor duidelijk en consistent beleid op verduurzaming

Woningcorporaties lopen voorop in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad en hebben de afgelopen jaren al grote stappen gezet in het verduurzamen van hun woningen. Inmiddels heeft ongeveer 80% van de corporatiewoningen een label C of hoger. Ook gaven corporaties in 2022 3,25 miljard euro uit aan de verbetering van woningen. Uit de Aedes forecast blijkt dat corporaties in rap tempo plannen hebben gemaakt voor de aanpak van EFG-labels en hiermee de doelstellingen gaan halen (uitfaseren van deze labels in 2028), maar dat ze ook nog zoekende zijn bij bijvoorbeeld het aardgasvrij maken van woningen, aangezien daar de afhankelijkheid van andere partijen groot is.

Corporaties zien dat mooie ambities regelmatig stuk lopen op problemen in de praktijk. Een tekort aan mensen en kennis, lange vergunningenprocedures en tegenstrijdige eisen zijn enkele voorbeelden. De hoge kosten en vertragingen die het volgen van de Wet natuurbescherming met zich meebrengt, laat zien hoe ingewikkeld het kan zijn. Ook andere regelgeving laat op zich wachten, waardoor verduurzaming vertraging oploopt: de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (WGIW) en de Wet Collectieve Warmtevoorziening (WCW). Nu liggen veel warmtenetprojecten stil door investeringsonzekerheid en gemeenten moeten weten welke instrumenten ze in kunnen zetten in een gebiedsgerichte aanpak. Daarnaast zijn de energielabels onlangs gewijzigd, maar een nieuwe methodiek komt er mogelijk alweer aan. Duidelijkheid en consistent beleid vanuit het Rijk is nodig om vaart te kunnen maken met de verduurzaming van woningen.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter