



Datum

22 december 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-082

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. Bureau Woordvoering Kabinetsformatie
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Onderwerp

Brief Aedes t.b.v. kabinetsformatie 2023/2024

Geachte heer Plasterk,

Als gevolg van de wooncrisis kunnen veel mensen geen stappen zetten in hun leven. De urgentie is groot, maar een crisisaanpak ontbreekt. Er is een kabinet nodig dat koers houdt, doorpakt en regie neemt. Van beleidsplannen naar uitvoering. Volkshuisvesting verdient een centrale plek in het regeerakkoord.

Woningcorporaties staan klaar om hun bijdrage te leveren. We werken op het moment met de andere woon- en bouwpartijen aan een Uitvoeringsagenda Wonen. Die willen we in februari op de Woontop presenteren. Wij roepen u en de formerende partijen op de Uitvoeringsagenda te betrekken bij de gesprekken over toekomstig woonbeleid.

Zorg voor meer sociale huurwoningen

We zien de nieuwbouw vastlopen, terwijl we al een nijpend woningtekort hebben. Woningcorporaties willen bouwen maar kunnen dit niet. Een nieuwe minister VAN Volkshuisvesting moet regie pakken. De vraag naar betaalbare woningen is groot. In de nieuwbouw moet daarom 2/3^{de} betaalbaar geprogrammeerd worden. Gezien de lange wachtlijsten is minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad nodig. Ook in de nieuwbouw moet minimaal 30% sociaal het uitgangspunt zijn, zoals ook blijkt uit de laatste woningmarktverkenning van het Ministerie van BZK.

Blijf ook inzetten op de realisatie van flexwoningen, die kunnen snel worden gebouwd. Dit kan spoedig lucht geven op een oververhitte woningmarkt en maakt een flexibele schil voor de toekomst. Er zijn veel tijdelijke locaties waar nu niets mee gebeurt, daar zijn flexwoningen een mooie invulling. We zien dat de *business case* vaak niet rond te krijgen is, subsidies op flexwoningen en een ruime herplaatsingsgarantie zijn daarom nodig.

Alleen zo zorgen we dat iedereen straks weer een betaalbaar dak boven zijn hoofd heeft. Dit noodzaakt dat het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting snel behandeld en ingevoerd wordt.

Om deze woningen te kunnen bouwen zijn locaties nodig, veel locaties. Het is crisis: we mogen onorthodoxe maatregelen niet langer schuwen. Alle overheden moeten alle beleidsinstrumenten inzetten om ervoor te zorgen dat grondeigenaren grondposities zo snel mogelijk ontwikkelen.

Het bouwtempo moet omhoog, procedures moeten worden verkort, capaciteit bij gemeenten vergroot en meer locaties moeten sneller beschikbaar komen. Ook fiscale instrumenten zoals een planbatenheffing en een belasting op braakliggende bouwgrond maximale grondprijzen en een bouwplicht mogen niet langer een taboe zijn. Een transparante methodiek voor een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen die overal gehanteerd wordt, is onmisbaar.

Buiten schaarstegebieden is er behoefte aan transformatie van de woningvoorraad. Corporaties hebben in die regio's een grote herstructureringsopgave: grootschalige renovatie en sloop/nieuwbouw. Daarvoor is maatwerk nodig. Al te ambitieuze natuur- en verduurzamingswetgeving mogen niet langer zorgen voor langdurig oponthoud en vertraging.

Waarborg de betaalbaarheid van huren

Bestaanszekerheid was hét thema van de verkiezingen. De overheid moet het bestaansminimum van mensen garanderen en zorgen voor huurtoeslag voor de laagste inkomens. Woningcorporaties leveren hun bijdrage door hun huren betaalbaar te houden. Ze vragen gemiddeld slechts circa 70% van de toegestane huur op basis van het (WWS) puntensysteem. Ze geven vaak extra korting bij woningen met lagere energielabels. De huren zijn de laatste jaren maar zeer beperkt gestegen. We hebben huurbevriezingen en eenmalige huurverlagingen voor de laagste inkomens toegepast.

Het kan echter niet zo zijn dat corporatiehuren structureel worden ingezet als koopkrachtinstrument. Bevriezen of verlagen van huren gaat onvermijdelijk ten koste van de investeringen van corporaties in hun volkshuisvestelijke opgaven. De huurontwikkeling moet voldoende ruimte bieden voor nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Eén procent minder huur, is direct 15.000 nieuwbouwwoningen minder. Dat kunnen we ons niet permitteren. Bovendien geeft het een ongelijk speelveld naar huurders die huren bij particuliere verhuurders en op de vrije markt.

Zorg voor een sluitend huishouboekje van woningcorporaties

Berekeningen laten zien dat de inkomsten van corporaties op wat langere termijn onvoldoende zijn om én huren betaalbaar te houden én de benodigde investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te doen. Corporaties moeten nu jaarlijks al honderden miljoenen lenen om de noodzakelijke instandhouding en verduurzaming van het bezit te bekostigen. Dit is niet houdbaar. Als hier geen oplossing voor wordt gevonden zet dit de continuïteit van de volkshuisvesting onder druk met vershraling van kwaliteit en krimp van de sociale huurvoorraad tot gevolg.

De hoge fiscale lastendruk speelt hierin een doorslaggevende rol. Zo betalen corporaties winstbelasting (vennootschapsbelasting), terwijl ze geen aandeelhouders hebben, geen winstdoelstelling kennen en geen commerciële winst maken. Elke euro die overblijft, wordt weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. De hoge belastingdruk gaat ten koste van volkshuisvestelijke prestaties. Schaf daarom de vennootschapsbelasting op sociale verhuur af, zoals de Tweede Kamer recent ook bij motie (35286-15) heeft uitgesproken.

Stel corporaties in staat middenhuur te realiseren

De markt voorziet nauwelijks in huurwoningen voor middeninkomens (tot circa 1.100 euro per maand). Die zijn echter ontzettend belangrijk voor gemengde, leefbare wijken. Woningcorporaties willen hier hun verantwoordelijkheid pakken, maar kunnen dit niet. Woningcorporaties spraken met het rijk af de komende jaren 50.000 middenhuurwoningen te bouwen, maar dat is financieel alleen

haalbaar met aanvullende maatregelen. Corporaties moeten die woningen met geborgde leningen mogen bouwen. Zo nodig moet een nieuw kabinet daarvoor pleiten bij de Europese Commissie. Daarnaast moet de huurbescherming van huurders in de vrije sector verbeterd worden. Het wetsvoorstel Betaalbare huur zal daar aan bijdragen omdat het puntensysteem dan ook voor middenhuur gaat gelden, er reële huren gevraagd moeten worden en deze het puntensysteem dwingend maakt voor alle verhuurders. We vragen u deze wet ook snel te behandelen en in te voeren.

Zorg voor duidelijk en consistent beleid op verduurzaming

Woningcorporaties lopen voorop in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Inmiddels heeft ongeveer 80% van de corporatiewoningen een label C of hoger. Corporaties gaven in 2022 maar liefst 3,25 miljard euro uit aan de verbetering van woningen. Echter, corporaties zien vaak dat mooie ambities stuk lopen op de praktijk. Een tekort aan mensen en kennis, lange vergunningenprocedures én tegenstrijdige eisen leiden tot vertraging en frustratie. 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. Gemeenten moeten weten welke instrumenten ze in kunnen zetten voor een gebiedsgerichte aanpak. Duidelijkheid en consistent beleid vanuit het Rijk is nodig om vaart te kunnen maken met de verduurzaming van woningen.

Investeer in leefbare wijken

In veel wijken holt de leefbaarheid achteruit en juist daar komen vaak de meest kwetsbare mensen te wonen. Woningcorporaties willen investeren in deze wijken, maar dit vraagt samenwerking met alle partijen in een wijk op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Fysieke investeringen in wijken lijken de komende jaren nog achter te blijven, terwijl er meer mensen uit aandachtsgroepen komen te wonen die zorgen voor meer druk op de leefbaarheid. Juist om die reden dient er meer in leefbaarheid en veiligheid geïnvesteerd te worden.

Maak een integrale aanpak wonen-zorg mogelijk

Er zijn nog steeds allerlei belemmeringen om voor ouderen woonvormen te realiseren, gecombineerd met de juiste zorgvoorzieningen. Hierin moet een nieuw kabinet financieel investeren. Een integrale(re) aanpak zorgt voor veel efficiëntie. Zorg voor extra middelen om gedifferentieerde woonvormen van ouderen te realiseren.

En zorg ervoor dat er ontschot gewerkt kan worden aan wonen, zorg en welzijn. Geld gaat dan naar de beste oplossing in plaats van dat de oplossing wordt uitgevoerd door de partij die het meeste geld heeft, bijvoorbeeld een traplift. Neem een voorbeeld aan het Deense model van *Reablement*, waar ouderen weer veel meer gezamenlijk het ouder worden in de hand hebben en elkaar helpen, in plaats van dat enkel de zorg verantwoordelijk is.

Statushouders: van noodopvang naar structurele huisvesting

Nederland investeert miljarden in (crisis)noodopvang voor mensen die om verschillende redenen naar ons land komen. Opvang, en zeker crisisnoodopvang, is per bewoner véél duurder dan het realiseren van huisvesting. Beschikbare gelden en locaties kunnen beter ingezet worden voor structurele huisvesting. Zo zorgen we voor doorstroming en doelmatigere inzet van menskracht en middelen. Het accent moet verschoven worden van noodopvang naar het realiseren structureel meer permanente opvang en (tijdelijke) huisvesting.

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