



**Datum**

28 september 2023

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/22-052

**Aan**

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

**Onderwerp**

Commissiedebat Wonen

Geachte leden van de Commissie voor Binnenlandse Zaken,

Op 29 september debatteert u in een commissiedebat over wonen. Graag brengen we u een aantal belangrijke zaken onder uw aandacht. We vragen u deze te betrekken bij uw inbreng.

We leven in bijzondere tijden, met de hoge inflatie en hoge energieprijzen staat de koopkracht van heel veel huishoudens stevig onder druk. We waarderen de inzet van het kabinet om hier passende maatregelen op te nemen, zoals het instellen van een energie prijsplafond en de minimumloon verhoging. Ook het al in 2023 doorvoeren van de eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen, is een goed signaal naar kwetsbare huishoudens. Dat de daarmee in de schatkist terugvallende huurtoeslag weer wordt ingezet om alle huurtoeslagontvangers ruim 200 euro extra huurtoeslag per jaar te kunnen toekennen draagt ook bij.

**Huurtoeslag – genormeerde huren**

Het is dan eigenlijk niet te bevatten dat er tegelijkertijd een kabinetsplan ligt dat de problematiek bij huurders meteen weer ontzettend vergroot. Het voornemen om de huurtoeslag aan te passen door deze voortaan niet meer vast te stellen op basis van de huur die een huurder daadwerkelijk betaalt, maar op basis van een zogeheten normhuur, kon al op weinig enthousiasme rekenen in de samenleving, vanwege de negatieve effecten voor honderdduizenden hurende huishoudens. Nu het Nibud de impact van dit kabinetsplan voor huishoudens heeft doorgerekend blijkt dat ruim 900.000 huurders (twee derde van de huurtoeslagontvangers) er flink op achteruit zullen gaan. Nibud geeft aan dat het niet de bedoeling kan zijn dat een ander systeem voor huurtoeslag leidt tot meer geldproblemen onder huurtoeslagontvangers. Op basis daarvan raadt Nibud af de huurtoeslag te veranderen zoals is voorgesteld. Wij onderschrijven deze conclusie.

De VNG, Woonbond, Aedes en vele andere [partijen waarschuwden eerder ook al voor de grote negatieve gevolgen](#) van het voorstel, waarbij ook de servicekosten niet meer in aanmerking komen voor de berekening van de toeslag. Een ontwikkeling die ook ten nadele van huurders uitpakt. Gezien ook de huidige zorgen over de koopkracht en de hoge inflatie is het voor Aedes volstrekt duidelijk dat dit wetsvoorstel niet moet worden doorgezet. Het maakt betaalbaar wonen voor lage inkomens alleen maar moeilijker. Bovendien lost genormeerde huur de problemen met non-gebruik en terugvorderingen niet op. De grote vraag is dan waarom het kabinet dit voornemen toch heeft?

We vragen u dan ook dit wetsvoorstel niet door te zetten en met betrokken partijen te werken aan een alternatief dat wel zorgt voor verbeteringen in de huurtoeslag. De huurtoeslag wordt algemeen beschouwd als een goed werkende en effectieve maatregel (het IBO sociale huur uit 2016 en een EIB-rapport uit 2020 concluderen dit ook). En er zijn zeker mogelijkheden de huurtoeslag regeling praktisch te verbeteren. Dit kan onder meer door de verlaging van de leeftijd naar 21 jaar en het schrappen van de maximale huurgrens, goede punten die in het kabinetsvoorstel zijn opgenomen.

### **Wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huishoudens met laag inkomen**

Aedes is blij met de aanpassing in het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging en dat deze nu in 2023 van kracht wordt. Daarmee worden huishoudens met een lager inkomen op een effectieve manier geholpen om de huurlasten voor hen te verlagen in een periode waarin de algehele koopkracht onder druk staat. Wel zien we dat dit wetsvoorstel voor sommige corporaties een groter beslag legt op de beschikbare financiële middelen dan bij andere. Dit geldt met name voor die corporaties die verhoudingsgewijs grotere woningen hebben (met gemiddeld een hogere huurprijs) en waar ook verhoudingsgewijs meer huishoudens met een laag inkomen wonen. Dit speelt met name in regio's waar in de jaren zeventig en tachtig veel is gebouwd (de voormalige groeikernen). Dit betekent dat deze corporaties minder financiële middelen beschikbaar hebben voor de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, terwijl dit juist ook in deze regio's noodzakelijk is.

Ook betekent het wetsvoorstel in de huidige vorm dat de prikkel voor doorstroming van kleine huishoudens in grote woningen ernstig wordt ingeperkt. Om die reden pleit Aedes voor het inbouwen van een 'tussenstap' in de huurverlaging, waarbij de huurprijs voor deze grotere woningen kan worden verlaagd naar 60% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) als deze hoger ligt dan €550 (prijsspeil 2020). De corporatie wordt dan wel verplicht om binnen 1 jaar een passende woning te bieden met een huurprijs lager dan €550 voor deze bewoners. Is dat niet mogelijk, dan wordt de huurprijs van de huidige woning alsnog naar €550 verlaagd. Weigert de bewoner het passende aanbod, dan wordt de huurprijs verlaagd naar 60% van de WWS-huur.

We vragen u rekening te houden met de bovengenoemde effecten en dit bij de minister onder de aandacht te brengen.

### **Nieuwbouw locaties**

We zijn erg tevreden met de aanstelling van een ambitieuze minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijk ordening. In sneltreinvaart zijn er plannen gepresenteerd die de bouw en de volkshuisvesting moeten gaan ondersteunen. We hebben hiervoor eerder dit jaar met VNG, Woonbond, Rijk (in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing) de nationale prestatieafspraken gemaakt waarin we een stevige investerings- en betaalbaarheidsagenda hebben neergelegd. Woningcorporaties staan aan de lat voor het bouwen van 250.000 sociale huurwoningen, zodat de doelgroep en de bijzondere aandachtsgroepen betaalbaar gehuisvest kunnen worden. Daarvoor is nodig dat in iedere gemeente voldoende nieuwe sociale huur wordt toegevoegd en er niet wordt afgeschaald als er meer dan 30% sociale huurvoorraad is. Bovendien wordt van corporaties verwacht dat ze 50.000 middenhuur woningen gaan bouwen en zullen er op korte termijn duizenden flexwoningen moeten verrijzen om de woningnood onder met name spoedzoekers enigszins te kunnen ledigen. De grote bottleneck hierbij is het aantal beschikbare bouwlocaties en de prijs van bouwgrond. Gemeenten stellen te weinig grond aan woningcorporaties beschikbaar en de grondprijs bij marktpartijen is te hoog. Dit blijkt uit een enquête over grond die Aedes onlangs hield onder 80 woningcorporaties. Aedes vindt dat er realistische grondprijzen voor sociale woningbouw moeten komen.

### **Definitie sociale huur**

Daarnaast maken wij ons zorgen over de mate waarin sociale huurwoningen die momenteel gerealiseerd worden door commerciële marktpartijen blijvend beschikbaar zijn voor de doelgroep van sociale huur. Vaak zien wij dat dergelijke woningen snel uit de sociale voorraad verdwijnen, dat er minimum inkomenseisen aan worden gesteld, waardoor kwetsbare woningzoekenden er niet voor in aanmerking komen, dat er hoge servicekosten in rekening worden gebracht en dat de woningen niet via een woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. Om hier meer duidelijkheid in te krijgen en om de sociale huurvoorraad op peil te brengen en houden en daarmee de wachtlijsten te verkorten, werkt minister De Jonge aan een nieuwe definitie van sociale huur. We vragen u om het proces om daartoe te komen te versnellen en een nieuwe definitie al te gebruiken bij het vaststellen van de provinciale woningbouwplannen waaraan nu gewerkt wordt. Dit om te voorkomen dat er veel huurwoningen worden gebouwd die maar kort sociaal blijken te zijn of niet beschikbaar komen voor de echte doelgroep van sociale huur.

### **WoON2021**

Dit jaar is weer het WoON onderzoek verschenen, met een schat aan informatie en ontwikkelingen in de volkshuisvesting. De belangrijkste boodschappen waarvoor wij uw aandacht vragen zijn:

- Huren in de vrije sector stijgen explosief, en daarmee de huurquote aldaar. Dat is heel zorgelijk. Regulering van de middenhuur is dus echt snel nodig. Niet alleen om de explosieve stijging in te dammen, maar ook om beleggers snel duidelijkheid te geven zodat zij daar hun investeringen op af kunnen stemmen. Nu dreigen beleggers weg te lopen omdat ze niet weten waar ze aan toe zijn. Tegelijkertijd met de zorgwekkende ontwikkeling in de vrije sector daalde de huurquote in corporatiewoningen tussen 2018 en 2021 licht.
- Kansen voor starters en mensen met een middeninkomen op een betaalbare huur- of koopwoning slinken, het gat tussen sociale huur en koop/middenhuur wordt steeds groter en met name jongeren zijn steeds vaker afhankelijk van dure middenhuur. Het aantal jongeren dat een huurwoning van meer dan € 1.000 huurt is schrikbarend toegenomen: van een kleine 38.000 in 2018 naar 97.000 in 2021. Deze starters kunnen nauwelijks meer een woning kopen en zijn afhankelijk van dure huur. Wat Aedes betreft vraagt dit om meer sociale huur, regulering van het middensegment en meer goedkope koop.
- Het aantal scheefwoners (duur en goedkoop) neemt af. Dit is het logische gevolg van doelbewust toewijzingsbeleid. Dit leidt wel tot minder gemengde wijken, en zet de leefbaarheid onder druk, een zorgelijke ontwikkeling in onze ogen.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos, via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
Voorzitter