



Datum

6 november 2020

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/20-084

Tweede Kamer der Staten-Generaal

T.a.v. commissie voor BZK

Onderwerp

Wetgevingsoverleg Wonen en Ruimte

Beste Kamerleden,

Op maandag 9 november bespreekt u in een wetgevingsoverleg de onderdelen Wonen en Ruimte uit de begroting van Binnenlandse Zaken. In deze brief brengen wij hiertoe graag een aantal zaken onder de aandacht en doen we enkele voorstellen die bijdragen aan een hogere bouwproductie en een betere werking van de woningmarkt. We vragen u die te betrekken bij uw inbreng.

Stappen in de goede richting

In de motie Klaver c.s. (TK 35570, nr.12) werd het kabinet verzocht om voor het WGO met een pakket van maatregelen te komen om het wonen weer betaalbaar te maken. Aedes onderstreept het belang hiervan.

Vandaag verscheen een brief van het kabinet, naar aanleiding van een politiek akkoord met GroenLinks en de PvdA, waarin het kabinet aangeeft bereid te zijn om 450 miljoen euro extra te investeren in de leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare woonwijken via een 'volkshuisvestingsfonds,' dat er een beperking komt op de jaarlijkse huurstijging van inflatie +1% voor de vrije en sociale huursector en dat de verlaging van de DAEB-inkomensgrens voor alleenstaanden naar 35.000 euro niet doorgaat. Dat is goed nieuws voor de (toekomstige) huurders en het wonen in Nederland.

Daarnaast zijn er door het kabinet met de eerder aangekondigde buitenwerkingstelling van de markttoets, het lagere tarief in de verhuurderheffing om de eenmalige huurverlaging te compenseren en de aankondiging dat de taskforce die de bouw van betaalbare huurwoningen (via de RVV Nieuwbouw die bouwende corporaties een korting geeft op de heffing) aan gaat jagen, snel van start gaat, stappen in de goede richting gezet. Een structurele oplossing voor de wooncrisis is er echter nog niet. Daarvoor is meer nodig. Onderstaand doen wij hier een aantal voorstellen voor.

De bouw betaalbaar houden: geen stapelende regelgeving

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen en hiermee ook de onrendabele top van nieuwbouwinvesteringen. Waar corporaties circa twee jaar geleden 6 woningen konden bouwen, kunnen ze nu voor het zelfde geld nog maar 5 woningen bouwen. Dit vooral als gevolg van strengere eisen op het gebied van duurzaamheid (zoals BENG, aardgasvrij). Wij zijn daarom blij met het aannemen van de motie Koerhuis/Terpstra om niet langer toe te staan dat (in Amsterdam) strengere lokale energie-eisen aan nieuwbouwwoningen worden gesteld. Op een gegeven moment zijn de extra kosten voor deze eisen niet meer terug te winnen via de uitgespaarde energie.

Tegelijkertijd werkt Aedes er aan dat er meer gebruik wordt gemaakt van conceptuele bouwvormen. Dit doen we via het programma De Bouwstroom, maar daarvoor is nodig dat er een landelijke goedkeuringsprocedure komt voor dezelfde woningtypes. Nu wordt er in iedere gemeente opnieuw getoetst over hetzelfde type woning of die aan de vereisten van het Bouwbesluit voldoet.

Voorstel:

- Houd realiteitsbesef bij het vormgeven van verplichtingen op het gebied van het verduurzamen van woningen.
- Eén landelijke goedkeuringsprocedure voor conceptuele (prefab) bouwvormen

Verduurzaming: Boter bij de vis doen

Het kabinet wil met het klimaatakkoord werk maken van de verduurzaming van huizen en ook de Europese Commissie heeft dit tot een belangrijk onderdeel gemaakt van haar European Green Deal. Corporaties lopen voorop bij de isolatie en verduurzaming van woningen, voor een beter klimaat en een lagere energierekening voor onze huurders, maar die investeringen zijn niet rendabel. De kosten berekenen corporaties niet of nauwelijks door aan de zittende huurders. Juist in huizen van corporaties wonen mensen met lagere inkomens.

Het kabinet moet boter bij de vis doen als zij daadwerkelijk slagen wil maken in het verduurzamen van woningen. Een goede stap kan gemaakt worden door vanuit de *Recovery and Resilience Facility* (RRF) een ambitieus isolatieprogramma in te richten. Vanuit deze RRF is 5,6 miljard euro beschikbaar voor Nederland, waarvan minimaal 37% besteed moet worden aan duurzaamheid. Hiervoor moet Nederland uiterlijk april 2021 een plan indienen bij de EC, waarbij lidstaten uitdrukkelijk worden uitgenodigd dit aan verduurzaming van woningen te besteden. Het isoleren van woningen is de meest kostenefficiënte maatregel in de energietransitie en helpt zowel huurders als eigenaar-bewoners om energie te besparen. Tegelijkertijd levert dit veel extra werkgelegenheid op. Ook zouden hiermee huurwoningen (specifiek die met een slecht label E, F en G) geïsoleerd kunnen worden naar het niveau van de (isolatie)standaard die in het kader van het klimaatakkoord wordt uitgewerkt. In uw Kamer ligt al de aangehouden motie Dik-Faber/Moorlag (TK 32813, nr. 606) die vraagt om de RRF-gelden te benutten voor een ambitieus isolatieprogramma. We vragen u deze motie snel in stemming te brengen en aan te nemen, omdat we het niet kunnen veroorloven dat dit geld aan Nederland voorbij gaat.

Zonnepanelen dragen bij aan de verlaging van de energierekening van huurders. Tegelijkertijd zijn investeringskosten voor verhuurders hoger dan voor particulieren. Om de stimulering van zonnepanelen op corporatiedaken te bevorderen, is het daarom verstandig om de salderingsregeling niet of anderszins af te bouwen, zodat corporaties zonnepanelen rendabel kunnen plaatsen en

huurders daarvan kunnen profiteren. Een andere optie is de regeling voor subsidies voor zonnepanelen uit de ISDE uit te breiden naar huurwoningen.

Voorstel:

- Dicht het financieringsgat bij het isoleren en verduurzamen van woningen. Onder andere door al in 2021 werk te maken van een nationaal isolatieprogramma (mede) gefinancierd uit de RRF, waarmee huurwoningen (specifiek die met een slecht label) geïsoleerd kunnen worden naar het niveau van de (isolatie)standaard die in het kader van het klimaatakkoord wordt uitgewerkt.
- Behoudt de salderingsregeling of breidt de regeling voor subsidies voor zonnepanelen uit de ISDE uit naar huurwoningen.
- Zorg dat de motie Dik-Faber/Moorlag (TK 32813, nr. 606) snel wordt aangenomen, zodat dit Europese geld voor verduurzaming niet aan Nederland voorbij gaat en ingezet kan worden voor een ambitieus isolatieprogramma.

Ook middeninkomens en starters moeten betaalbaar kunnen wonen

Grote groepen Nederlanders maken niet of nauwelijks kans op een woning. Vooral verpleegkundigen, onderwijzers, politieagenten, buschauffeurs, gepensioneerden, net gescheiden mensen en starters hebben het lastig. Voor een vrije sector woning betaal je al snel een huur van 1.000 euro per maand. In veel steden liggen de huren nog hoger. Wonen in de stad dreigt hierdoor een luxeproduct te worden, zeker als je in acht neemt dat er nauwelijks betaalbare middenhuur (huur tot circa 1.000 euro) wordt toegevoegd.

Voor alleenstaande huurders is het daarom heel belangrijk dat het kabinet de inkomensgrens niet zal verlagen, maar heeft vastgesteld op 39.055 euro. De grens voor meerpersoonshuishoudens blijft op 43.126 euro, maar deze wordt na drie jaar geëvalueerd. Aedes pleit voor structureel beleid bij het bepalen van de inkomensgrenzen. Meerpersoonshuishoudens die nu op een wachtlijst staan moeten kunnen rekenen op transparant en duidelijk overheidsbeleid en niet over drie jaar horen dat ze toch niet meer in aanmerking komen. Bovendien heeft onderzoek door Nibud laten zien dat in verband met de betaalbaarheid drie- of meerpersoonshuishoudens eigenlijk een hogere grens nodig hebben dan tweepersoonshuishoudens. Daarom zou het goed zijn om het voorstel dat Aedes en de Woonbond hiervoor eerder deden op basis van de Nibudcijfers over te nemen.

Bovendien is de inkomensgrens jarenlang geïndexeerd met de zgn. 'statische inkomensontwikkeling', die lager is dan de feitelijke inkomensgroei. Daardoor werd de doelgroep ongezien ieder jaar kleiner, terwijl juist méér mensen in de knel zitten. Sinds de invoering van de inkomensgrens in 2011 zijn er op deze wijze totaal circa 200.000 mensen onterecht uit de doelgroep verdwenen, zo'n 5%.

We zien dat het kabinet corporaties steeds meer ziet als bondgenoot in de woningbouw. In de DAEB wordt met een korting op de verhuurderheffing de nieuwbouw gestimuleerd en door het buitenwerking stellen van de markttoets zullen corporaties eindelijk ook het vermogen dat in de niet-DAEB tak beklemd zit, in kunnen zetten voor nieuwbouw voor middeninkomens en zo bij kunnen dragen aan meer gemengde wijken.

Langjarige, integrale en wijkgerichte aanpak nodig

Tegelijkertijd zien we de leefbaarheid en veiligheid in de meest kwetsbare wijken, met een steeds

grotere concentratie van mensen met de laagste inkomens, hard achteruit gaan. De injectie van 450 miljoen via het volkshuisvestingsfonds is een welkome (incidentele) bijdrage. Maar een langjarige, integrale en wijkgerichte aanpak is nodig, waarbij ook de zorg en begeleiding van kwetsbare huurders en ouderen gewaarborgd is. Het is belangrijk dat er lokaal goed samengewerkt wordt tussen gemeente, corporaties, politie, zorg- en welzijnsinstellingen, juist in het belang van de bewoners en dat er voldoende financiële ondersteuning is. Wij pleiten daarom voor prestatieafspraken waarin gemeenten zorg en begeleiding garanderen bij de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Daarnaast stellen wij voor meer betaalbare locaties voor de opvang van daklozen beschikbaar te stellen en de daar voor bestemde gelden te koppelen aan een betaalbare locatie.

Voorstel:

- Corrigeer de indexering van de inkomensgrens (met terugwerkende kracht naar het moment van invoering) en pas een nieuwe systematiek toe die de doelgroep van de sector niet beleidsmatig verkleint.
- Leg de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens structureel vast en niet voor drie jaar.
- Maak extra inkomensgrens voor grotere gezinnen conform voorstel Aedes en Woonbond
- Ondersteun langjarige, integrale en wijkgerichte aanpak voor kwetsbare mensen in de kwetsbare wijken, waarbij naast de fysieke aanpak van de wijk er ook meer financiële middelen beschikbaar zijn voor zorg en begeleiding van de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en andere kwetsbare mensen.

Differentiatie overdrachtsbelasting

Het kabinet stelt voor om starters en middeninkomens te ondersteunen door een differentiatie in de overdrachtsbelasting voor te stellen. Juist nu er eindelijk een gedeeld beeld is van de lastige financiële situatie waarin woningcorporaties zich bevinden, is het extra zuur dat er weer een belastingmaatregel komt die ook woningcorporaties treft, terwijl die bedoeld is voor andere beleggende partijen. Wij pleiten daarom voor een uitzondering van gereguleerde huurwoningen op de verhoogde overdrachtsbelasting. Compensatie op een andere wijze zou wellicht kunnen, maar daarmee zijn individuele aankopen door corporaties – zoals in het geval van Vestia waar 10.000 woningen aangekocht zouden worden door andere corporaties – niet geholpen. Deze aankopen zullen zwaar onder druk komen te staan, omdat de prijs bij 8% overdrachtsbelasting miljoenen euro's hoger wordt en dit kan leiden tot het niet doorgaan van dergelijke transacties.

Ook de betaalbare koopwoning voor starters (via VOV, verkoop-onder-voorwaarden) wordt de dupe als de 8% overdrachtsbelasting doorgaat. Hiermee is het niet meer rendabel om deze betaalbare woningen aan starters te verkopen en verdwijnen er jaarlijks circa 1.000 koopwoningen voor starters uit de markt. Terwijl het doel van de differentiatie in de overdrachtsbelasting nu juist was om starters te ondersteunen.

Voorstel:

- De onjuiste indexatie van de inkomensgrens moet zo snel mogelijk gecorrigeerd worden.
- Zonder de aankoop van sociale (DAEB) huurwoningen die daarna als sociale huurwoning verhuurd blijven worden uit van de verhoogde overdrachtsbelasting en zorg dat de VOV voor starters en corporaties (incl. wooncoöperaties) mogelijk blijft door ook daar een regeling voor te treffen.

Naar een structurele oplossing en het nieuwe kabinet

Er is een woningtekort van 331.000 woningen. Daarom is het van groot belang dat de nieuwbouwproductie de komende jaren op peil wordt gebracht. Nieuwbouwinvesteringen hebben voor woningcorporaties een onrendabele top en worden daarom voor een groot deel uit de operationele kasstroom gefinancierd. De operationele kasstroom van woningcorporaties daalt sinds 2016 structureel door de stijging van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting (inclusief ATAD1). Uit het onderzoek '*Opgave en Middelen Corporatiesector*' blijkt dat er structureel onvoldoende financiële middelen zijn om alle opgaven te kunnen financieren.

Wij kunnen niet genoeg benadrukken dat het cruciaal is dat er een structurele oplossing komt voor de disbalans tussen opgaven en middelen van woningcorporaties. Uiteraard denken wij hier graag zelf ook over mee. Aedes werkt daarom met heel veel andere partijen in de volkshuisvesting aan een gezamenlijke agenda voor de volkshuisvesting, waarmee formerende partijen na de verkiezingen in maart 2021 aan de slag kunnen.

Wetgeving versnellen

In uw Kamer ligt nog een behoorlijk aantal wetsvoorstellen te wachten op behandeling. Wij pleiten ervoor om in elk geval haast te maken met de behandeling van de wijziging van de Woningwet (n.a.v. de evaluatie)(TK 35517), het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen (TK 35518) en de wet tijdelijke huurkorting (TK 35516), zodat deze nog per 1 januari 2021 kunnen worden ingevoerd. Hierbij gaan we er vanuit dat de behandeling van de wetsvoorstellen in het Belastingpakket sowieso tijdig worden afgerond. Met name de wijzigingen in de Woningwet zijn van belang omdat daarmee in de praktijk veel administratieve rompslomp wordt weggenomen, waardoor er meer aandacht kan zijn voor de huurder en de volkshuisvesting in plaats van het voldoen aan allerlei onnodige of dubbele regels.

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

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter