



## Wonen en Bouwen in Nederland

Position paper Aedes t.b.v. debat in Eerste Kamer  
April 2024

Nederland kampt met een wooncrisis. De opgaven stapelen zich op. Nieuwbouw loopt vast terwijl we al een nijpend woningtekort hebben. De wachtlijsten voor sociale huur blijven groeien. Veel huizen moeten verder verduurzaamd worden. Te veel huishoudens hebben moeite om rond te komen en hun huur en overige lasten te betalen. In veel wijken holt de leefbaarheid achteruit en juist daar wonen de meest kwetsbare mensen. De urgentie is groot. Woningcorporaties hebben hierbij een belangrijke rol en doen alles wat ze kunnen om de opgaven op te pakken. Essentieel daarbij is de samenwerking met overheden en marktpartijen, want alleen samen kunnen we regie nemen en de ontwikkelingen keren.

In dit paper geven we aan wat er nodig is om de volkshuisvesting beter te laten functioneren. Meer regie van de rijksoverheid en investeringsruimte voor corporaties zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

### **Zorg dat woningcorporaties hun bijdrage kunnen blijven leveren**

Woningcorporaties verhuren al meer dan 100 jaar, zonder winstoogmerk, betaalbare woningen aan mensen met een kleine portemonnee. Onder invloed van rijksbeleid de afgelopen 15-20 jaar is dit onder druk komen te staan. Berekeningen laten zien dat de inkomsten van corporaties over enkele jaren onvoldoende zijn om én huren betaalbaar te houden én de benodigde investeringen in nieuwbouw, onderhoud 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 verschraving van kwaliteit en krimp van de sociale huurvoorraad tot gevolg. Huurders en woningzoekenden met een kleine portemonnee zijn hier dan de dupe van, omdat er minder goedkope en betaalbare huurwoningen overblijven.

#### Schaf de VPB-plicht voor corporaties af

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 (VPB) op sociale verhuur af. Omdat afschaffing van de winstbelasting voor sociale volkshuisvesters waarschijnlijk niet van de ene op de andere dag is te realiseren, zou als eerste stap het herinvoeren van de herbestedingsreserve kunnen worden doorgevoerd. Hiermee kunnen corporaties het positieve resultaat afboeken op investeringen die hun maatschappelijk taak (DAEB-activiteiten) ondersteunen. Dit kon tot 2011 al. Herinvoering hiervan stimuleert investeringen, ook als corporaties zelf weinig opgaven hebben, omdat onderlinge solidariteit hiermee wordt gestimuleerd.

### **Oplpend woningtekort vraagt om regie en doorpakken**

#### Maak vaart met de Wet Regie op de Volkshuisvesting

De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat de markt niet automatisch voorziet in voldoende en betaalbare nieuwbouwwoningen. Corporaties willen én kunnen meer bouwen, maar moeten hiervoor wel in staat worden gesteld. Daarvoor is het noodzakelijk dat de overheid meer regie neemt. Aedes roept daarom op snelheid te maken met de behandeling van de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting, waarbij geborgd wordt dat 2/3de betaalbaar geprogrammeerd kan worden en dat in elke gemeente verplicht minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwoptgave wordt opgenomen.

### Snel bouwlocaties tegen sociale grondprijzen

Ook moeten verdere belemmeringen (o.a. in procedures) voor de bouw van nieuwe woningen weggenomen worden. Er moet een uniforme en transparante sociale grondprijs komen en locaties moeten sneller beschikbaar komen. We zien dat veel partijen iets met grondpolitiek willen doen, maar ook hier missen we te vaak de echte harde maatregelen, zoals een bouwplicht. Vergunningverlening moet efficiënter en sneller en bezwaarprocedures kunnen korter. Goed is dat veel partijen willen dat corporaties meer middenhuur bouwen.

### Stel corporaties in staat middenhuur te realiseren

Corporaties staan klaar om ook hun rol in de middenhuur te pakken. Tegelijkertijd constateert Aedes dat de financieringscapaciteit van corporaties in de niet-DAEB-tak ontoereikend is en stokt bij 25.000 woningen, waarbij de investeringscapaciteit ook nog eens sterk geconcentreerd is bij een beperkt aantal corporaties. Het kunnen financieren van middenhuurwoningen met WSW geborgde leningen (gecombineerd met de mogelijkheid om vermogen tussen DAEB en niet-DAEB-tak te schuiven) zou een enorme impuls geven aan de financiële haalbaarheid van de middenhuur opgave door woningcorporaties, waarmee het doel van 50.000 middenhuurwoningen weer haalbaar is. In het kader van een gelijk speelveld zouden ook voor marktpartijen geborgde financiering of subsidies beschikbaar moeten komen om middenhuur te realiseren.

Recent is de Uitvoeringsagenda wonen gepresenteerd op de Woontop. Hierin presenteren de partijen die dagelijks in de praktijk werken aan woningbouw, de maatregelen die nodig zijn om de uitvoering van alle woningbouwplannen te versnellen. Daarvoor zetten alle partijen zelf stappen, maar hebben we ook het Rijk nodig. Graag brengen we de Uitvoeringsagenda nogmaals bij u onder de aandacht.

### **Waarborg de betaalbaarheid van huren én investeringskracht van corporaties**

Corporaties zijn zich bewust van de aandacht voor armoedeproblematiek en bestaanszekerheid. En blijven zich inzetten op betaalbaarheid. Zo vragen ze sinds jaar en dag gemiddeld slechts zo'n 70% van de maximaal mogelijke huur, geven ze kortingen bij slechtere energiekwaliteit van woningen en wordt met passend toewijzen voorkomen dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Afgelopen jaren zijn er veel investeringen gedaan in betaalbaarheid. Zo is een belangrijk deel van de verhuurderheffing ingezet om de huur van de 600.000 armste huishoudens (gemiddeld met zo'n 60 euro) te verlagen naar 575 euro en wordt de huurstijging door de politiek al jaren zeer gematigd of bevroren. De huren stegen veel minder dan de inflatie de afgelopen jaren. Dit laat zien dat de mensen een inkomensprobleem hebben en dat de huur niet te hoog is. Het Nibud liet dit ook zien in rapporten.

Het is goed te beseffen dat verdere huurmaatregelen de investeringscapaciteit van corporaties keihard treffen, waardoor de nieuwbouwambities onder druk komen te staan. 1% minder huur betekent direct dat er 15.000 woningen minder kunnen worden gebouwd. Aedes benadrukt daarom dat het opnieuw verlagen of bevriezen van de huren of het beperken van de afgesproken huuraanpassing grote consequenties heeft en dat de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die gemaakt zijn met rijksoverheid, VNG en Woonbond, dan niet meer uitgevoerd kunnen worden. Hierdoor zullen de wachtlijsten in de volkshuisvesting alleen maar langer worden. Woningzoekenden op wachtlijsten betalen dan in feite de rekening voor huurmatiging van andere huurders. Dat is niet eerlijk. Inkomensbeleid hoort bij de overheid, waar alle Nederlanders, via belastingen, aan meebetalen. Bovendien profiteren ook huishoudens die het niet nodig hebben van generieke huurmatiging.

### Behoud daarom de huurtoeslag

De huurtoeslag is en blijft een gericht en noodzakelijk middel om betaalbaar wonen te bewerkstelligen en gericht aan koopkrachtcompensatie te doen. De toeslag is een effectief middel, werkt heel gericht op individueel niveau en kan op onderdelen worden vereenvoudigd, blijkt uit meerdere onderzoeken. Daartoe ligt ook een wetsvoorstel (vereenvoudiging huurtoeslag), waarvan wij spoedige behandeling en invoering bepleiten. Afschaffen van de huurtoeslag is geen oplossing. De toeslag afschaffen en vervangen door generieke

inkomensmaatregelen betekent ofwel dat veel mensen er op achteruit gaan, ofwel dat het de overheid heel veel geld kost om dit te voorkomen.

#### Wet Betaalbare Huur

Aedes vindt het belangrijk dat er vaart wordt gemaakt met de Wet Betaalbare Huur, om huurders in het middensegment te beschermen tegen excessieve huren. Snelheid is ook nodig om beleggers en woningcorporaties duidelijkheid te geven met betrekking tot de verhuur van hun woningen in het middensegment. Het is onwenselijk dat de formatie de invoering van het wetsvoorstel verder vertraagt. Hierbij kan de inmiddels al door de minister verhoogde nieuwbouwopslag helpen om de investeringsbereidheid bij beleggers op pijl te houden. Het aanpassen van fiscale regels, zoals de overdrachtsbelasting en Box 3 voor beleggers, is daarbij nog belangrijker, staat los van dit wetsvoorstel en kan desgewenst al bij Voorjaarsnota aangepast worden.

#### **Investeer in leefbare wijken**

We mogen het niet accepteren dat de leefbaarheid in veel wijken achteruitgaat en dat juist daar steeds meer kwetsbare mensen terechtkomen. Het aandeel woningen dat wordt toegewezen aan kwetsbare en urgente groepen zal de komende jaren hoog blijven, er wordt immers nog steeds te weinig gebouwd waardoor er onvoldoende woningen vrijkomen, terwijl er meer kwetsbaren en urgenten komen. Dat betekent dat er nog steeds concentraties van kwetsbare groepen ontstaan. Dat is zorgwekkend. Woningcorporaties blijven investeren in leefbare wijken met verschillende woningen voor een gemengde samenstelling van de bevolking. Dat blijkt stap voor stap zijn vruchten af te werpen. Dit betekent ook dat in wijken met een lager dan gemiddeld aandeel sociale huur meer corporatiewoningen gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd zien we ook dat ondermijnende criminaliteit steeds verder oprukt in de kwetsbare wijken, wat de leefbaarheid en veiligheid in die wijken verder onder druk zet.

#### Maak integrale aanpak wonen-zorg mogelijk

Er zijn nog steeds allerlei belemmeringen om voor ouderen woonvormen te realiseren, gecombineerd met de juiste zorgvoorzieningen. Hier moet flink meer financieel geïnvesteerd worden. 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. Hierdoor worden voorzieningen, lokale zorgorganisaties en levensloopbestendige huisvesting voor en ondersteuning van oudere en kwetsbare mensen mogelijk.

#### Faciliteer lokale oplossingen

In een aantal regio's is de leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en transitie van de woningvoorraad, een groter probleem dan het woningtekort. In de landelijke regio's moet er ruimte zijn voor regionale verschillen.

#### **Eenduidige regels en ruimte in uitvoering verduurzaming woningvoorraad**

Woningcorporaties lopen voorop in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. In de NPA is afgesproken 450.000 woningen aardgasvrij te maken en 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren. Daarbij is afgesproken woningen gratis te isoleren en woningen met EFG-labels eind 2028 uitgefaseerd te hebben. Daarbij moeten hun middelen wel doelmatig ingezet kunnen worden. Voor de noodzakelijke verduurzaming van de woningvoorraad komen eenduidige en uniforme regels en voldoende ruimte voor de uitvoering. Dan kunnen corporaties naast CO2-reductie, inzetten op maximale verlaging van de energierekening van onze huurders. Steeds veranderende regels en kostenverhogende lokale koppen op wetgeving gaan ten koste van effectiviteit.

#### Meer informatie:

- Richard Bos, Public Affairs Aedes
- Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

