



**Datum**

17 januari 2022

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/22-005

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de fractievoorzitters en cc woordvoerders wonen

**Onderwerp**

Debat over de Regeringsverklaring

Geachte Kamerleden, beste fractievoorzitters,

Deze week debatteert u met het nieuwe kabinet over de Regeringsverklaring. We brengen u daarvoor graag nog een aantal punten onder de aandacht met de vraag deze te betrekken bij het debat.

**Minister voor Volkshuisvesting**

Allereerst is Aedes zeer tevreden dat er gekozen is voor een nieuwe, toegewijde minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Dit onderstreept het belang van de volkshuisvesting en de wooncrisis waarin Nederland nog altijd verkeert. Ook het afschaffen van de verhuurderheffing is een groot compliment waard. Hierdoor kunnen woningcorporaties eindelijk weer meer doen voor de mensen waarvoor ze zijn opgericht. Woningcorporaties kunnen en willen meer bouwen, huizen isoleren en verduurzamen en de leefbaarheid in wijken verbeteren. En bovenal willen corporaties betaalbare huisvesting blijven bieden aan de mensen met een kleine portemonnee.

**Uitvoering Actieagenda wonen**

Er liggen grote opgaven in de volkshuisvesting. Met 33 andere maatschappelijk betrokken partijen in het wonen, de bouw, overheid, zorg en welzijn hebben we daarom de ['Actieagenda wonen'](#) gemaakt met concrete acties. De nieuwe minister voor VRO kan hier direct mee aan de slag als ware het een uitvoeringsagenda van het ministerie. Er is immers al breed draagvlak voor en de inhoud komt grotendeels overeen met hetgeen in de regeringsverklaring is opgenomen. We hebben hetzelfde doel.

**Opgave moet realistisch blijven**

Zoals gezegd willen en kunnen woningcorporaties meer investeren als de verhuurderheffing is afgeschaft. We maken over de exacte inzet van corporaties graag afspraken met het kabinet. Over nieuwbouw, isoleren van woningen, betaalbare huren en leefbaarheid. Daarbij is het wel zorg dat de

totale opgave realistisch moet blijven. Met name de intensivering en versnelling op het vlak van verduurzaming vraagt hierbij scherpe aandacht van alle betrokkenen.

### **Zorgen over huurbeleid en kooprecht**

Op veel onderdelen zal de regeringsverklaring nog uitgewerkt moeten worden. Op een aantal onderdelen kan dit leiden tot zorgen. Naast de intensivering en versnelling in de verduurzaming bijvoorbeeld ook bij de plannen rond het huurbeleid waar het nogal nauw luistert hoe een en ander uitgewerkt wordt, in verband met grote financiële (koopkracht)effecten bij huurders. Ook bij het kooprecht voor huurders in een grondgebonden woning hebben we zorgen. We gaan er van uit dat dit onder de juiste voorwaarden zal worden vormgegeven, zoals dat nu ook al het geval is. In de huidige wooncrisis is het extra verkopen van corporatie huurwoningen onverstandig, omdat de wachtlijsten al zo lang zijn. Er zijn juist méér sociale huurwoningen nodig, niet mínder.

### **Locaties en grond nodig voor meer échte sociale huur**

Om deze te bouwen zijn locaties en grond nodig. In de praktijk levert dit problemen op. In veel gemeenten komen er te weinig en te langzaam locaties beschikbaar om sociale- en middenhuur of flexwoningen te kunnen realiseren. Ook zien we gemeenten waar bij nieuwbouw niet of nauwelijks échte sociale huurwoningen voor de doelgroep worden toegevoegd. Een sociale huurwoning is namelijk veel meer dan de huurprijs alleen.

De Commissie-Ter Haar stelt in haar rapport '[Een thuis voor iedereen](#)' (in opdracht van vijf ministeries (BZK, VWS, OCW, J&V, SZW), VNG, Aedes, G4 en G40) duidelijk dat er in álle gemeenten minimaal 30% sociale huur nodig is (ook bij nieuwbouw) om woningzoekenden te helpen, een betaalbare woning te vinden, en juist ook om het toenemende aantal aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Woningcorporaties zijn hierin uw partner om deze betaalbare woningen te bouwen en om ze ook in de toekomst betaalbaar te houden.

### **Samen aan de slag!**

We vragen u bovenstaande punten te betrekken bij het debat deze week en kijken er naar uit om in gezamenlijkheid uitwerking te geven aan de plannen. Daar waar die nog beter kunnen, zullen we u voorstellen doen en om uw steun daarvoor vragen.

Voor nu wensen we u en het kabinet een goede samenwerking toe, waarbij het resultaat voor de samenleving voorop staat, plannen snel tot uitvoer kunnen komen en goede initiatieven vanuit oppositiepartijen en samenleving ook betrokken worden waar mogelijk. Zodat we sneller uit de wooncrisis kunnen komen.

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