



Datum

19 mei 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-031

Aan

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

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp

Commissiedebat staat van de volkshuisvesting

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op 23 mei debatteert u in commissieverband met de minister over de Staat van de Volkshuisvesting. Deze rapportage vervangt de staat van de woningmarkt en dit is meer dan een detail in naamgeving. Volkshuisvesting is weer centraal komen te staan, de overheid neemt weer regie en het recht op wonen krijgt de aandacht die het verdient.

Aedes vereniging van woningcorporaties vindt dit prijzenswaardig en benadrukt dat woningcorporaties met de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting een sleutelrol spelen bij de uitvoering van ambitieuze volkshuisvestelijke doelen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Het is hierbij wel essentieel om koers te houden en te zorgen dat deze Nationale Prestatieafspraken ook gerealiseerd worden. In deze brief vraagt Aedes dan ook aandacht voor de volgende punten:

- **Onverwachte bezuiniging op huurtoeslag onbegrijpelijk**
- **Veerkracht in corporatiebezit: een stijgende lijn**
- **Urgent locaties nodig voor nieuwbouwplannen**

Onverwachte bezuiniging op huurtoeslag onbegrijpelijk

In de voorjaarsnota is volledig onverwacht een bezuinig op de huurtoeslag opgenomen. Hiermee draait de overheid een net overeengekomen verhoging van de huurtoeslag, die voorkwam uit de Nationale Prestatieafspraken, bruusk terug.

Corporaties voeren op 1 juli voor ongeveer een derde van de huurders een huurverlaging door naar 575 euro. De overheid zou de bijna 300 miljoen aan huurtoeslag die ze door de huurverlaging van corporaties zouden besparen, terug laten vloeien naar de huurtoeslag door een verlaging van de eigen bijdrage. De overheid besluit dit nu toch niet te doen waardoor huurders er elk jaar een paar euro per maand op achteruit gaan. Wij moeten concluderen dat woningcorporaties hun afspraak zijn nagekomen maar dat dit voor de overheid niet geldt.

Aedes vindt het onbegrijpelijk dat huurders overvallen worden met deze bezuinigingsmaatregel. Dit zet de betaalbaarheid voor huurders verder onder druk terwijl de minister in de Kamerbrief over de Staat van de Volkshuisvesting juist schrijft dat er meer druk is gekomen op de woonlasten en de noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud. Hierbij is het stuitend dat deze bezuiniging wordt doorgevoerd om de uitvoeringskosten van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Wet Betaalbare Huur te financieren. De overheid legt de rekening van deze wetgeving hiermee neer bij degenen die er juist door beschermd zouden moeten worden.

Aedes vraagt u dan ook om de minister kritisch te bevragen op deze maatregel. Wat ons betreft moet dit zo snel mogelijk van tafel.

Veerkracht in corporatiebezit: een stijgende lijn

Binnenkort wordt het **3e rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit'** gepubliceerd. Hieruit blijkt dat het in sommige wijken beter gaat en dat de overlast en onveiligheid afneemt. De inspanningen van corporaties om de meest kwetsbare bewoners te spreiden en gelijktijdig te werken aan de leefbaarheid leidt ertoe dat de door de bewoners ervaren onveiligheid en overlast ook afneemt.

Deze inspanningen zijn uiteraard onderdeel van een brede aanpak waarbij naast spreiding ook maatregelen worden getroffen die gericht zijn op de gebouwde omgeving en voorzieningen. Van belang hierbij zijn goede afspraken over woonzorgvisies en begeleiding en zorg van bewoners die dit nodig hebben.

Gelijktijdig zien we dat steeds meer mensen met de laagste inkomens geconcentreerd in gebieden met veel corporatiewoningen wonen. Het is van belang om met elkaar te zorgen voor een afnemende concentratie van kwetsbare bewoners. Hiervoor is het nodig dat er meer corporatiewoningen komen en dat de woningen beter over de stad en regio verdeeld moeten worden. De afspraak in de Nationale Prestatie Afspraken hierover is dat alle gemeenten toewerken naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. Ondanks de grote bijdrage aan leefbaarheid en aan het verkorten van de wachtlijsten die dit kan leveren, is de doelstelling echter geen onderdeel van het wetsvoorstel wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Aedes roept dan ook op om uitvoering te geven aan de Nationale Prestatie Afspraken en het toewerken naar 30% sociale huurwoningen in de wet te verankeren en onderdeel te maken van het nationale volkshuisvestingsprogramma.

Urgent locaties nodig voor nieuwbouwplannen

We zien in de meerjarenplannen dat corporaties volop middelen hebben gereserveerd voor nieuwbouw. Zij willen graag de stabiele factor zijn bij economische tegenwind en dóórbouwen voor de vele woningzoekenden die een betaalbare woning zoeken. Woningcorporaties hebben echter, mede door het beleid van het Rijk, weinig grond in bezit. Daardoor zijn zij sterk afhankelijk van welwillende grondbezitters en goede ruimtelijke ordening. Actief grondbeleid, vroegtijdig bestemmen en alle andere instrumenten benutten door gemeenten zorgt voor plek voor die broodnodige sociale huurwoningen.

We vragen u dan ook om uw controlerende rol ook te pakken als het gaat om het omzetten van de prestatieafspraken in concrete locaties in gemeenten en provincies. Stuur op concrete locaties, harde plancapaciteit en verleende vergunningen voor voldoende sociale huurwoningen in alle gemeenten.

We zouden het waarderen als u tijdens het komende debat aandacht kunt vragen voor één of meerdere van bovenstaande punten. Voor vragen hierover 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