



Datum

18 oktober 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/24-072

Aan

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

Onderwerp

Begrotingsbehandeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Geachte Kamerleden,

Met het nieuwe kabinet zijn diverse nieuwe beleidsvoorstellen gepresenteerd, die voor een deel al zijn opgenomen in de begroting voor 2025. We zien dat ook het nieuwe kabinet onverminderd inzet op de volkshuisvesting en de aanpak van het woningtekort. Daar zijn we blij mee. In deze brief geven wij u een aantal suggesties mee ter verbetering of versnelling en delen wij onze zorgen op onderdelen ervan. We vragen u deze te betrekken bij het debat over de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Extra middelen voor versnellen bouwopgave

Het is goed dat ook dit kabinet veel aandacht heeft voor de woningbouwopgave. Het kabinet gaat voort op de ingeslagen weg om de bouw van betaalbare woningen een stevige impuls te geven, bijvoorbeeld met de introductie van de realisatiestimulans. Van de 5 miljard euro die is toegezegd om de woningbouw te ondersteunen, blijkt echter slechts circa 3 miljard in deze kabinetsperiode beschikbaar te komen en de rest pas in de jaren daarna. We roepen uw Kamer op om dit geld naar voren te halen, zodat er de komende jaren daadwerkelijk meer woningbouw wordt gerealiseerd.

Bovendien is het opmerkelijk dat een structurele fiscale maatregel als het verlagen van de overdrachtsbelasting met incidenteel geld van de VRO-begroting wordt gefinancierd. Geld dat bijvoorbeeld goed gebruikt kan worden ter ondersteuning van de woningbouw in kwetsbare wijken. We vragen u om die reden het volkshuisvestingsfonds voort te zetten in goede samenwerking met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Tegelijkertijd zouden ook woningcorporaties gebruik moeten kunnen maken van deze gelden.

Naast nieuwbouw kunnen ook woningen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Denk bijvoorbeeld aan het optoppen, waarbij verdiepingen worden toegevoegd op bestaande appartementencomplexen. Het op deze wijze toevoegen van woningen aan de betaalbare voorraad is zeer wenselijk, en tegelijkertijd behoorlijk prijzig. Om de onrendabele toppen die hierbij optreden te verkleinen, zou een deel van de 5 miljard euro aan woningbouwmiddelen hiervoor bestemd kunnen worden. We geven u dit in overweging.

Verder versnellen

We zijn blij met de nieuwe 'realisatiestimulans' die wordt uitgekeerd aan gemeenten als betaalbare woningen feitelijk worden opgeleverd. In de begroting wordt duidelijk dat de realisatie van sociale huurwoningen, middenhuur én betaalbare koop hier onder vallen.

Om de versnelling in de praktijk verder te ondersteunen, is het noodzakelijk dat de knelpunten worden aangepakt. Er zijn heel snel meer concrete locaties en vergunningen nodig, naast meer capaciteit bij gemeenten. Hierover moeten harde en direct uitvoerbare afspraken worden gemaakt. Dit kan tijdens de woontop, maar ook de wet versterking regie volkshuisvesting speelt hierin een cruciale rol. Daarnaast krijgen wij signalen dat er hulptroepen paraat staan die nu nog niet volledig worden ingezet. Gemeenten kunnen meer dan nu gebruik maken van het expertteam woningbouw en de flexpools; dit is beschikbare flexibele inzet van expertise en capaciteit die in de provincies, gemeenten of bij waterschappen ter bevordering van de snelheid in de voorfase van de woningbouw. Na 2024 lijkt er geen budget meer voor de flexpools beschikbaar te zijn. Om meer tempo te maken met bouwplannen roepen we u op om de inzet van deze middelen voort te zetten. Juist in de fase waarin we daadwerkelijk gezamenlijk moeten presteren en woningen moeten realiseren, is dat van groot belang.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 maakten rijk, corporaties, gemeenten, provincies en huurders de Nationale Prestatieafspraken (npa). Daarin is afgesproken deze in 2024 te herzien. We zitten midden in dit traject en hopen hier nog dit jaar tot overeenstemming te komen. In de herijkte npa maken we nieuwe afspraken die betrekking hebben op nieuwbouw van sociale huur en middenhuur, het verduurzamen en verbeteren van bestaande woningen, leefbaarheid en veiligheid van buurten en over het huurprijsbeleid. We zoeken hierbij naar een gezonde balans tussen betaalbaarheid en de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken.

Wet versterking regie volkshuisvesting

We vragen uw Kamer om vaart te maken met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Met deze wet kunnen verschillende doelen van het kabinet gerealiseerd worden. Essentieel is dat wordt vastgelegd dat 30% van alle nieuwbouw per gemeente bestaat uit sociale huurwoningen en dat tweederde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Daarom moeten vooral ook voor deze doelgroepen veel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) worden bijgebouwd. We willen immers bouwen waar behoefte aan is. In de Woningmarktverkenning 2023-2038 van ABF wordt niet voor niets gesteld dat in dit segment veel bijgebouwd moet worden om aan de behoeften te kunnen voldoen. Temeer omdat in het kader van stadsvernieuwing ook gereguleerde huurwoningen worden gesloopt en opnieuw gebouwd. Mensen met een laag of middeninkomen kunnen nu eenvoudigweg niet terecht op de koopmarkt omdat het voor hen niet te financieren is. Doorstroming vanuit de goedkope huur naar een hoger segment komt hierdoor niet op gang. Het is een illusie om te veronderstellen dat er sociale huurwoningen vrijkomen omdat er meer dure koop wordt gebouwd.

Verder is het cruciaal dat de wet regelt dat procedures en beroepsprocedures worden ingekort en dat de minister meer doorzettingsmacht krijgt: die maakt dat de afspraken die we maken afdwingbaar zijn en dus ook écht gerealiseerd worden. Het is van groot belang voor woningzoekenden dat deze wet per 1 januari 2025 (of zo snel als mogelijk daarna) in werking treedt. De wet ligt inmiddels een half jaar in uw Kamer terwijl dit niet uit te leggen is aan de alsmar stijgende groep van woningzoekenden.

Verduurzaming corporatiewoningen

Met het beëindigen van de salderingsregeling in 2027 stagneert de uitrol van zonnepanelen op sociale huurwoningen. Hierdoor wordt het gat tussen de koop- en huursector alleen maar groter. Aedes roept het kabinet op het plaatsen van zonnepanelen op corporatiewoningen te ondersteunen, zodat ook die huurders kunnen profiteren van lagere energielasten en ze bijdragen aan het halen van klimaatdoelstellingen. Dat vergt onder andere dat terugleverkosten worden afgeschaft of sterk worden beperkt en dat er meer zekerheden over minimum tarieven zijn.

In het kader van lagere energielasten en klimaatdoelstellingen zou ook de subsidieregeling voor isolatie (ISDE) opengesteld moeten worden voor woningcorporaties.

Netcongestie

Het elektriciteitsnet staat in steeds meer gebieden onder druk, door een hoger dan verwachte toename van het aantal warmtepompen, laadpalen en zonnepanelen. Woningcorporaties hebben hier gezien hun schaal nu al in veel projecten last van. Denk bijvoorbeeld aan nieuwbouwwoningen die leeg staan omdat de aansluiting vertraging oploopt of verduurzamingstrajecten die uitgesteld worden omdat het net geen warmtepompen aankan.

Ook zijn er warmtenetten die, in verband met een grootverbruikersaansluiting, achter in de rij moeten aan sluiten. Terwijl warmtenetten juist zorgen voor verlichting van het elektriciteitsnet. Corporaties moeten in staat worden gesteld om aan hun nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven te voldoen. We roepen dan ook op om snel te zorgen voor meer capaciteit en middelen voor netbeheerders en voor een heldere maatschappelijke prioritering die duidelijkheid biedt voor corporaties. Ook vragen wij om het ruimtelijk instrumentarium maximaal in te zetten en te kijken naar onconventionele oplossingen, zoals het af laten schakelen van 'slimme' warmtepompen tijdens piekmomenten in de elektriciteitsvraag.

Voorkom dat de funderingsproblematiek ontaardt in een funderingscrisis

Nederland kan het zich niet veroorloven om de rekening van de funderingsproblematiek door te schuiven naar de toekomst. Veel te lang is deze problematiek genegeerd, zo concludeert ook de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur in haar advies 'Goed Gefundeerd.' Om een funderingscrisis te voorkomen, is een leidende rol van de Rijksoverheid nodig.

De kosten voor het herstellen van funderingsschade moeten momenteel volledig door woningeigenaren en corporaties worden gedragen, terwijl zij geen controle hebben over de onderliggende oorzaken, zoals een bewust laag grondwaterpeil (lokaal overheidsbeleid) en de gevolgen van klimaatverandering, zoals verdroging en bodemdaling. Corporaties komen door funderingsschade in de knel met de vele andere opgaven waar ze voor aan de lat staan; nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen. We zien in de begroting nu een eerste aanzet, maar de Rijksoverheid moet naast het ontwikkelen van een nationale aanpak snel duidelijkheid geven over de subsidies en bijdragen die broodnodig zijn voor funderingsonderzoek en funderingsherstel.

Huurtoeslag

Het is goed dat er jaarlijks structureel € 500 miljoen extra huurtoeslag beschikbaar is. Dit zorgt voor bestaanszekerheid van huurders. We vragen ons wel af waarom gekozen is om de verlaging van de eigen bijdrage met 11,58 euro naar 2026 door te schuiven. Waarom wordt de eigen bijdrage niet al in 2025 verlaagd, zoals ook was beloofd in het hoofdlijnenakkoord? Juist nu hebben mensen het nodig.

Daarnaast dringen we er bij u op aan om de wet vereenvoudiging huurtoeslag en de nieuwe wet die onder meer de eigen bijdrage verlaagt (en behandeld wordt bij het Belastingpakket 2025) snel te behandelen en tegelijkertijd in te voeren. We geven u daarbij in overweging om een verdere vereenvoudiging door te voeren. Tot een aantal jaar geleden was er een maximale inkomensgrens voor de huurtoeslag. Ook daarbij werd onderscheid gemaakt tussen eenpersoons en meerpersoons huishoudens, en tussen AOW'ers en niet-AOW'ers. Deze grenzen waren de basis voor de grenzen voor passend toewijzen. Inmiddels zijn die inkomensgrenzen in de huurtoeslag afgeschaft (zodat mensen die één euro meer verdienen dan die grens, niet plotseling alle huurtoeslag zouden verliezen). Wel bestaan ze nog voor passend toewijzen, en daarvoor staan ze nog in de wet op de huurtoeslag. Nu in de huurtoeslag wordt overgeschakeld op twee huishoudtypes – en het verschil AOW/niet-AOW wordt weggenomen – ligt het voor de hand dit óók bij de passend toewijzen grenzen te doen.

Voor vragen over bovenstaande 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