



**Datum**

29 januari 2024

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/24-005

**Aan**

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

**Onderwerp**

Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Wonen is een basisrecht, een wezenlijk onderdeel van bestaanszekerheid. In Nederland is het hebben van een woning echter alles behalve zeker. De groep woningzoekenden wordt steeds groter, de nieuwbouw komt onvoldoende van de grond en de druk op de leefbaarheid van wijken neemt toe. Afgelopen jaren zijn beleidsmatig een aantal stappen in de goede richting gezet. Maar er is méér nodig. Plannen moeten van papier naar uitvoering. Corporaties hebben grote opgaven én ambities om deze te realiseren. Aedes roept u als (nieuwe) woordvoerders wonen op te zorgen dat corporaties in staat zijn en blijven dit te doen. In deze brief benoemen we de belangrijkste randvoorwaarden daarvoor.

**Dringende oproep Aedes: Wet Regie en Wet Betaalbare Huur móeten doorgang vinden**

De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat de markt niet automatisch voorziet in voldoende en betaalbare nieuwbouwwoningen. Corporaties willen én kunnen meer bouwen, hebben hier ook de [Nationale Prestatieafspraken \(NPA\)](#) over gemaakt met rijk, VNG en Woonbond, maar moeten hiervoor wel in staat worden gesteld. Om de 250.000 sociale huur- en 50.000 middenhuurwoningen tot 2030 uit de NPA te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat de overheid meer regie neemt. Aedes roept daarom op de [Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting](#) zodra die naar de Kamer wordt gestuurd, zo snel als mogelijk te behandelen. Waarbij geborgd wordt dat 2/3<sup>de</sup> betaalbaar geprogrammeerd kan worden en dat in elke gemeente verplicht minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwoopgave wordt opgenomen.

Het gebrek aan voldoende nieuwbouw, leidde de afgelopen jaren tot hoge, soms zelfs excessief hoge, huurprijzen in de vrije huursector, waarbij huurders tot wel 50% van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Aedes vindt het daarom belangrijk dat er vaart wordt gemaakt met de [Wet Betaalbare Huur](#). Om huurders in het middensegment te beschermen tegen excessieve huren. Doordat het puntensysteem ook gaat gelden voor woningen tot 186 WWS-punten worden de maximale huren vastgesteld en belangrijker nog, verhuurders worden verplicht zich hier aan te houden en riskeren een bestuurlijke boete als zij nog steeds te hoge huren vragen (momenteel wordt bijvoorbeeld 50% van de private huurwoningen waar het WWS al op van toepassing is, te duur verhuurd). 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.

### **Bouwtempo, procedures, capaciteit gemeenten, locaties?**

Het bouwtempo moet omhoog, maar corporaties lopen tegen uitvoeringsproblemen aan. Problemen rondom locaties, capaciteit van mensen en ingewikkelde regelgeving en vertragende procedures. Samen met ontwikkelende en bouwende partijen proberen we waar mogelijk in de uitvoering te versnellen.

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

Berekeningen laten zien dat de inkomsten van corporaties op wat langere termijn onvoldoende zijn om én huren betaalbaar te houden én de benodigde investeringen in nieuwbouw 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.

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, zo sprak ook uw Kamer zich recent uit bij motie (Kamerstuk 35286, nr.15).

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.

### **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 stukt 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.

### **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.

Politieke keuzes en de NPA hebben de afgelopen jaren geleid tot huurmatiging en – bevrozing en zelfs verlaging van de huren voor de laagste inkomens (circa 600.000 huishoudens, waarvoor in 2023 de huren met gemiddeld 57 euro zijn verlaagd door corporaties). Bovendien is de gemiddelde huurstijging sinds vorig jaar lager dan de gemiddelde stijging van lonen en uitkeringen. Daardoor daalt de huurquote. Dat neemt niet weg dat er nog steeds huurders zijn die moeite hebben om rond te komen. Maar gezien alle investeringen die reeds zijn gedaan in betaalbaarheid, is dit vrijwel altijd een inkomensprobleem en is het probleem niet dat de huur te hoog is. Het Nibud liet dit ook zien in rapporten. Het is goed dat de overheid besloten heeft dit jaar de huurtoeslag met 34 euro te verhogen. Aedes pleit ervoor om verder de aanbevelingen van de commissie sociaal minimum over te nemen, en ervoor te zorgen dat mensen een adequaat bestaansminimum hebben waarmee ze óók een passende huur kunnen betalen.

Verdere huurmaatregelen treffen bovendien de investeringscapaciteit van corporaties, 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 bevrozen van de huren of het beperken van de afgesproken huuraanpassing grote consequenties heeft en dat de Nationale Prestatieafspraken 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.

### **Passend toewijzen en energieprestatie woning**

In de 'verzamelbrief huurbeleid' gaat de minister in op de motie van de leden Grinwis en Boulakjar (Kamerstuk 32813, nr.1098), om bij passend toewijzen ook rekening te houden met woonlasten. Nu doet zich soms de vreemde situatie voor dat een goedkope woning met een hoge energierekening wél passend is, maar een wat duurdere woning met hele lage energierekening – en dus onder aan de streep lagere woonlasten – niet passend. Uit een eerste analyse blijkt dat de huur voor woningen met slechte labels nu vaak al lager is, en dat differentiatie niet nodig is.

Corporaties houden inderdaad bij het bepalen van de huurprijs al rekening met de totale woonlasten. Toch zien we wel dat het bij met name nieuwbouwwoningen – met hoge, maar ook prijzige, kwaliteit op het gebied van duurzaamheid – zeer lastig is om de huurprijs onder de aftoppingsgrens te houden. Deze woningen kunnen dan niet passend worden toegewezen, waardoor mensen met laagste inkomens niet in deze woningen terecht kunnen. Terwijl ze, zelfs als de huur wat hoger zou zijn, vaak lagere woonlasten zouden hebben dan in de woning waar ze nu wonen. Deze duurzame woningen toch aftoppen betekent minder huurinkomsten. Daarvoor moet gecompenseerd worden, door bijvoorbeeld dan toch voor woningen met een slechtere energiekwaliteit een wat hogere huur te vragen. Dat willen we helemaal niet want dat is de wereld op zijn kop. Daarom roepen we de Kamer op om de minister te vragen de gesprekken hierover met Aedes en Woonbond voort te zetten.

### **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. Geld gaat dan naar de beste oplossing in plaats van dat de oplossing wordt uitgevoerd door de partij die het meeste geld heeft, bijvoorbeeld bij een traplift. Neem een voorbeeld aan het Deense model van *Reablement*, waar ouderen weer veel meer gezamenlijk het ouder worden in de hand hebben en elkaar helpen, in plaats van dat enkel de zorg verantwoordelijk is.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
Voorzitter