



Datum

2 november 2022

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/22-064

Aan

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

Onderwerp

WGO Wonen en RO

Geachte leden van de Commissie voor Binnenlandse Zaken,

Op 7 november a.s. debatteert u in een wetgevingsoverleg over de onderdelen wonen en ruimtelijke ordening uit de begroting van Binnenlandse Zaken. Graag brengen we u een aantal belangrijke onderwerpen en ontwikkelingen onder uw aandacht. We vragen u deze te betrekken bij uw inbreng.

We leven in bijzondere tijden, met de hoge inflatie en hoge energieprijzen staat de koopkracht van heel veel huishoudens stevig onder druk en ontstaan meer en meer betalingsachterstanden bij lage- en middeninkomens. We waarderen de inzet van het kabinet om hier passende maatregelen op te nemen, zoals het instellen van een energie prijsplafond en de minimumloon verhoging. Ook het al in 2023 doorvoeren van de eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen, waar Aedes voor gepleit heeft, is een goed signaal naar kwetsbare huishoudens. Dat de daarmee in de schatkist terugvallende huurtoeslag weer wordt ingezet om alle huurtoeslagontvangers ruim 200 euro extra huurtoeslag per jaar te kunnen toekennen draagt ook bij.

Huurtoeslag – genormeerde huren

Het is dan eigenlijk niet te bevatten dat er tegelijkertijd een kabinetsplan ligt dat de problematiek bij kwetsbare huurders meteen weer ontzettend vergroot. Het voornemen om de huurtoeslag aan te passen door deze voortaan niet meer vast te stellen op basis van de huur die een huurder daadwerkelijk betaalt, maar op basis van een zogeheten normhuur, kon al op weinig enthousiasme rekenen in de samenleving, vanwege de verwachte negatieve effecten voor honderdduizenden hurende huishoudens. Nu het Nibud de impact van dit kabinetsplan voor huishoudens heeft doorgerekend blijkt dat ruim 900.000 huurders (twee derde van alle huurtoeslagontvangers) er flink op achteruit zullen gaan. Nibud geeft aan dat het niet de bedoeling kan zijn dat een ander systeem voor huurtoeslag leidt tot meer geldproblemen onder huurtoeslagontvangers. Op basis daarvan raadt Nibud af de huurtoeslag te veranderen zoals is voorgesteld. [Wij onderschrijven deze conclusie.](#)

De VNG, Woonbond, Aedes en vele andere [partijen waarschuwen eerder ook al voor de grote negatieve gevolgen](#) van dit voorstel, waarbij ook de servicekosten niet meer in aanmerking komen voor de berekening van de toeslag. Een ontwikkeling die ook ten nadele van huurders uitpakt. Gezien de impactanalyse door Nibud, de huidige zorgen over de koopkracht, energierekeningen en de hoge inflatie is het voor Aedes volstrekt duidelijk dat dit wetsvoorstel niet moet worden doorgezet. Het maakt betaalbaar wonen voor lage inkomens alleen maar moeilijker. Bovendien lost genormeerde huur

de problemen met non-gebruik en terugvorderingen niet op. De grote vraag is dan waarom het kabinet dit voornemen toch heeft?

De huurtoeslag wordt algemeen beschouwd als een goed werkende en effectieve maatregel (het IBO sociale huur uit 2016 en een EIB-rapport uit 2020 concluderen dit ook). En er zijn zeker mogelijkheden de huurtoeslag regeling praktisch te verbeteren. Dit kan onder meer door de verlaging van de leeftijd naar 21 jaar en het schrappen van de maximale huurgrens, goede punten die in het kabinetsvoorstel zijn opgenomen. We vragen u dan ook om in plaats van een goed werkend systeem overboord te zetten, met betrokken partijen te werken aan verbeteringen in de huurtoeslag, zodat deze nog beter zal functioneren en huurders helpt om betaalbaar te kunnen (blijven) wonen.

Nieuwbouw locaties

We zijn blij met de aanstelling van een ambitieuze minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijk ordening. In sneltreinvaart zijn er plannen gepresenteerd die de bouw en de volkshuisvesting moeten gaan ondersteunen. We hebben hiervoor eerder dit jaar met VNG, Woonbond, Rijk (in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing) de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt waarin we een stevige investerings- en betaalbaarheidsagenda hebben neergelegd. Woningcorporaties staan aan de lat voor het bouwen van 250.000 sociale huurwoningen, zodat de doelgroep en de bijzondere aandachtsgroepen betaalbaar gehuisvest kunnen worden. Daarvoor is nodig dat in iedere gemeente voldoende nieuwe sociale huur wordt toegevoegd en er niet wordt afgeschaald als er meer dan 30% sociale huurvoorraad is.

Bovendien wordt van corporaties verwacht dat ze 50.000 betaalbare middenhuur woningen gaan bouwen en zullen er op korte termijn duizenden flexwoningen moeten verrijzen om de woningnood onder met name aandachtsgroepen en spoedzoekers enigszins te kunnen ledigen. De grote *bottleneck* hierbij is het aantal beschikbare bouwlocaties en de prijs van bouwgrond. Gemeenten stellen te weinig grond aan woningcorporaties beschikbaar en de grondprijs bij marktpartijen is te hoog. Dit blijkt uit een enquête over grond die Aedes onlangs hield onder 80 woningcorporaties. Aedes vindt dat er realistische grondprijzen voor sociale woningbouw moeten komen.

Fiscale druk corporaties

Met VEH, IVBN, NVM, Bouwend Nederland, Neprom en WoningbouwersNL doen we u in een gezamenlijke brief diverse suggesties om de bouw te versnellen en de oproep om te komen tot realistische en vóór 2030 uitvoerbare plannen. Aanvullend daarop zien we dat de bouwkosten en rente in korte tijd flink zijn gestegen. Mede daardoor zien wij de komende jaren een snel stijgende fiscale druk voor woningcorporaties, die zich vooral manifesteert in hogere vennootschapsbelasting en ATAD afdracht door woningcorporaties. Met de huidige rentestand, de aangepaste VpB tarieven en de verdere renteaftrekbepanking loopt dit op naar circa 1,3-1,5 miljard euro in 2025.

Met betrekking tot de bouwkosten die in het hoge btw-tarief vallen vragen we u om de minister te verzoeken om gebruik te maken van de mogelijkheid die de EU biedt om realisatie van sociale huisvesting onder het lage BTW tarief te doen (kan zelfs 5% zijn).

Verduurzaming bestaande woningen

Op 21 oktober verstuurde minister De Jonge een Kamerbrief over aanvullende normering voor huurwoningen. Hierin wordt ook ingegaan op het eventueel aanmerken van enkel glas als gebrek. De minister geeft in deze brief aan dat het beleid is om op zelfstandige momenten te sturen op de energieprestatie van de gehele woning – en dus niet op één bouwdeel zoals enkel glas. Wij delen deze opvatting.

Hierbij benadrukken wij dat over het verbeteren van de energieprestatie van de gehele woning met de corporatiesector recentelijk breed gedragen afspraken zijn gemaakt: de nationale prestatieafspraken. Van de corporatiesector mag dan ook verwacht worden dat zij zich onverminderd blijft inzetten om deze nationale prestatieafspraken uit te voeren.

Woningcorporaties doen enorme investeringen (circa 46 miljard tot 2030) in het verduurzamen van hun bezit. Onlangs hebben zij toegezegd om alle woningen met een E/F/G label verduurzaamd te hebben in 2028. In de NPA hebben corporaties nog eens toegezegd om 675.000 woningen toekomst klaar te isoleren. Omdat de betaalbaarheid voor de huurder voorop staat hebben woningcorporaties zelf toegezegd dit te doen zonder de huur te verhogen. Daarnaast worden alle huren van huurders met een inkomen tot 120% wml verlaagd. Al deze maatregelen tezamen zijn belangrijk om energiearmoede terug te dringen.

Het aanmerken van enkel glas als gebrek kan tot huurverlagingen tussen de 60-80% leiden, wat hiermee het investeringsvermogen van corporaties significant onder druk zet. Dit investeringsvermogen hebben corporaties juist nodig om de gemaakte afspraken uit te voeren. Door tekorten aan arbeidskrachten en materialen (waaronder glas), zouden corporaties mogelijk hier zelfs de nadelen van ondervinden zonder dat zij hier zelf iets aan kunnen doen. Alleen enkel glas vervangen leidt bovendien vaak tot nieuwe (bouwkundige- en gezondheids)problemen, namelijk vocht en schimmel.

Definitie sociale huur

Daarnaast maken wij ons zorgen over de mate waarin sociale (gereguleerde) huurwoningen die momenteel gerealiseerd worden door commerciële marktpartijen blijvend beschikbaar zijn voor de doelgroep van sociale huur. De afgelopen jaren zien wij dat dergelijke woningen snel uit de sociale voorraad zijn verdwenen, dat er minimum inkomenseisen aan worden gesteld, waardoor kwetsbare woningzoekenden er niet voor in aanmerking komen, dat er hoge servicekosten in rekening worden gebracht en dat de woningen niet via een woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden.

Om hier meer duidelijkheid in te krijgen en om de sociale huurvoorraad op peil te brengen én houden en daarmee de wachtlijsten te verkorten, werkt minister De Jonge aan een nieuwe definitie van sociale huur. We vragen u om het proces om daartoe te komen te versnellen en een nieuwe definitie al te gebruiken bij het vaststellen van de regionale woondeals waaraan nu gewerkt wordt. Dit om te voorkomen dat er veel huurwoningen worden gebouwd die maar kort sociaal blijken te zijn of überhaupt niet beschikbaar komen voor de groeiende, echte doelgroep van sociale huur.

Regulering en stimulering middenhuur

Het afgelopen jaar zijn de huren in de vrije sector explosief gestegen en daarmee de huurquote aldaar, zo blijkt uit WoON2022. Dat is heel zorgelijk. De aankondiging van de contouren voor regulering van de middenhuur tot 1.000 euro geeft duidelijkheid aan beleggers zodat zij daar hun investeringen op af kunnen stemmen en ook aan huurders voor wat betreft de huurbescherming.

Voor de verdere ontwikkeling van middenhuur tot 1.000 euro is de bijdrage van corporaties heel relevant. We wijzen u er in dit kader graag op dat er in de woningbouwplannen van provincies tot 2030 opgeteld vooralsnog slechts 22.000 middenhuur woningen door corporaties zijn opgenomen, waar er 50.000 zijn afgesproken met de minister.

We wensen u veel succes in het debat. Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter