



Datum

25 januari 2022

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/22-010

Aan

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

Onderwerp

Debat over de hoofdlijnen VRO in het regeerakkoord

Geachte Kamerleden, beste woordvoerders wonen,

Deze week debatteert u met de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) over de maatregelen op hoofdlijnen in het coalitieakkoord over VRO. We brengen u daarvoor graag nog een aantal punten onder de aandacht met de vraag deze te betrekken bij het debat.

Volkshuisvesting en investeren in betaalbaar wonen

Aedes is zeer tevreden met de keuze voor een nieuwe, toegewijde minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit onderstreept het belang van de volkshuisvesting en dat het kabinet de wooncrisis, waarin Nederland nog altijd verkeert, serieus neemt. Ook het afschaffen van de verhuurderheffing is een groot compliment waard. Hiermee is aan de ongelooflijk belangrijke randvoorwaarde voldaan voor woningcorporaties om meer te kunnen investeren.

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. Het is belangrijk om al deze opgaven in samenhang te bekijken en niet op korte termijn ad hoc maatregelen te nemen.

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 en we werken hier ook op samen met BZK bij de uitvoering. 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. Om daar zekerheid voor te krijgen is het van belang om de wet die de verhuurderheffing regelt zo spoedig mogelijk in te trekken en niet alleen het tarief in de verhuurderheffing op 0% te zetten.

We maken over de exacte inzet van corporaties graag stevige, wederkerige prestatieafspraken met het kabinet, gemeenten en huurders. Over nieuwbouw, isoleren van woningen, betaalbare huren en leefbaarheid. Daarbij is het wel zorg dat de totale opgave realistisch en betaalbaar moet blijven. Met name de intensivering en versnelling op het vlak van verduurzaming – waar woningcorporaties veel kunnen betekenen - vraagt hierbij scherpe aandacht van alle betrokkenen.

Zorgen over huurbeleid

Minister De Jonge gaf in zijn brief van 21 januari jl. al aan dat het coalitieakkoord nog uitgewerkt moet 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 gesproken wordt over het verlagen van huren voor mensen met lage inkomens en het verhogen van huren voor mensen met hogere inkomens en over het werken met normhuren in de huurtoeslag. U zult begrijpen dat de uitwerking hiervan nogal nauw luistert qua mogelijke koopkrachteffecten bij huurders.

Uit meerdere recente onderzoeken van onder meer het Nibud blijkt dat betaalrisico's niet zo zeer worden veroorzaakt door te hoge huurprijzen, maar veeleer door te lage inkomens. In die zin draagt het kabinetsvoornemen om het minimumloon en de uitkeringen aan de onderkant op te trekken meer bij aan wegnemen van deze betaalrisico's dan een generieke matiging of verlaging van de huur. Graag spreken we hierover met de ministers voor Volkshuisvesting én Armoedebeleid.

Wat betreft de voorgenomen invoering van zogenaamde 'normhuren' laten de CPB-doorrekeningen zien dat deze enorme financiële effecten hebben voor individuele huurders. De huurtoeslag wordt dan namelijk niet meer bepaald op basis van de daadwerkelijke huur, maar op basis van een genormeerde huur van 548 euro. Dit leidt tot het loslaten van de relatie tussen huurprijs en kwaliteit en maakt het systeem van Huurtoeslag bovendien nauwelijks beter. Aedes denkt graag mee over manieren waarop de Huurtoeslag verbeterd kan worden, zonder grote koopkrachteffecten voor huurders.

Huuraanpassing per 1 juli 2022

Voor de korte termijn is er duidelijkheid nodig voor verhuurders over de huuraanpassing per 1 juli. De overleggen hierover met huurdersorganisaties starten rond deze tijd. In het coalitieakkoord is al een huurbevrozing opgenomen in 2024. De huidige huuraanpassing is vastgelegd op inflatie+1%. Met een inflatie van 2,3% zou de aanpassing maximaal 3,3% mogen zijn. In de Actieagenda Wonen geven we aan dat een verlaging van de huursomontwikkeling naar inflatievolgend te bespreken is. Bevrozing of verlaging heeft grote effecten op de bedrijfsvoering van corporaties omdat de huidige inflatie veel hoger ligt (5,7% in december 2021) en de kosten voor de bouw en het verduurzamen en beheren van de woningen behoorlijk sneller stijgen dan de huren. Een nog groter verschil zou zeer ten koste van investeringen gaan, die broodnodig zijn en ook toekomstige huurders bedienen. Daarmee komt er ook een disbalans in het totale maatregelenpakket dat nodig is en waarover we prestatieafspraken willen maken.

Koopkansen voor huurders

Ook bij het huurders de kans geven om onder voorwaarden de grondgebonden woning die ze huren te kunnen kopen, 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 sociale huurwoningen 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. Hier ligt een grote gezamenlijke opdracht om snel te leveren. Ook locaties van overheden, het Rijksvastgoedbedrijf, Defensie e.d. kunnen hier voor benut worden.

Definitie van sociale huur nodig

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. Het is een (langjarig) betaalbare woning die via het woonruimteverdeelsysteem (passend) wordt toegewezen, zonder minimum inkomenseisen en inkomenselectie en waarbij verhuurders ook bijdragen aan de leefomgeving en prestatieafspraken. Waar mensen met een kleine portemonnee en aandachtsgroepen betaalbaar en comfortabel kunnen wonen. Doordat veel huurwoningen nu als sociaal worden ingepland, maar feitelijk niet voldoen aan de voorwaarden voor échte sociale huur wordt de druk op corporatiewoningen alleen maar groter. Er is een duidelijke definitie nodig voor échte sociale huur.

Huisvesting aandachtsgroepen

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 gemeenten minimaal 30% échte sociale huur nodig is (in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad) om woningzoekenden te helpen, een betaalbare woning te vinden, en juist ook om het toenemende aantal aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Als er in de bestaande bouw meer dan 30% sociale huur is, betekent dit niet dat er afgeschaald kan worden. Woningcorporaties zijn uw partner om deze betaalbare woningen te bouwen en om ze ook in de toekomst betaalbaar te houden. We werken daarom met ministeries, gemeenten en andere betrokken partijen hard aan een Nationale Samenwerkingsagenda waarin dit geadresseerd wordt.

En naast het huisvesten van aandachtsgroepen is het essentieel dat er al vóór het toewijzen van een sociale huurwoning ook de benodigde zorg en ondersteuning bij wordt geleverd. Te vaak is dit niet gebeurd en ontstonden snel problemen met het betalen van de huur, gezondheidsproblemen van de huurder en overlast voor omwonenden. Door wonen, zorg, welzijn en veiligheid aan elkaar te koppelen kunnen gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en de politie zorgen voor leefbaarder wijken. Het belang van een woon-zorgvisie met prestatieafspraken hierover en het belang van goede gegevensdeling tussen betrokken partijen wordt hiermee nog eens onderstreept.

Als bewoners dan ook nog geholpen worden om hun steentje bij te dragen aan de maatschappij en er bestuurlijk lef getoond wordt om die kracht te benutten (en budgetten ontschot kunnen worden ingezet), zijn er veel mogelijkheden om de leefbaarheid en betrokkenheid van mensen bij hun wijk te verbeteren. Een mooi voorbeeld hiervan zien we o.a. bij de Ruwaard in Oss.

Middenhuur

Ook voor mensen met een middeninkomen die te weinig verdienen voor een koopwoning en te veel voor een sociale huurwoning zijn maatregelen nodig. We zien met name in schaarstegebieden dat woningen in de vrije sector onbetaalbaar zijn voor onderwijzers, politieagenten en verpleegkundigen, waardoor starters niet in kunnen stromen en er vanuit de sociale huur ook geen doorstroming op gang komt. We onderstrepen daarom het belang van middenhuur woningen.

Omdat de huurprijzen in het middensegment nu vaak te hoog zijn voor middeninkomens en doorstroming stopt, steunen we een vorm van huurprijsregulering in het huursegment tussen de circa 750 en 1.100 euro. Overigens is het van belang dat investeerders in dit segment hierdoor niet afgeschrikt moeten worden. En omdat corporaties met het buiten werking stellen van de markttoets een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de bouw van middenhuur, samen met gemeenten en marktpartijen denken we graag met u mee over de vormgeving van de regulering.

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. Wij leveren hier graag een belangrijke bijdrage in.

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