

Datum

25 september 2025

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/25-067

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie van VRO

Onderwerp

Notaoverleg Fundamentele kijk op volkshuisvesting en woningmarkt

Geachte Kamerleden,

Met belangstelling heeft Aedes kennisgenomen van de initiatiefnota van het lid Welzijn en de kabinetsreactie daarop. Wij waarderen het initiatief van mevrouw Welzijn zeer, omdat zij nadrukkelijk om een fundamentele kijk op de volkshuisvesting vraagt en daar bouwstenen voor aandraagt. Graag brengen wij in aanloop naar het debat over deze initiatiefnota onze visie op volkshuisvesting onder de aandacht. Wij bouwen daarbij voort op ons position paper [Goede volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid](#) dat wij in aanloop naar de Tweede Kamer verkiezingen publiceerden.

Hierin staan drie zekerheden centraal: **bestaanszekerheid, woonzekerheid en investeringszekerheid**. De combinatie van deze drie zekerheden leggen een fundament onder lange termijn stabiele volkshuisvesting waarbij corporaties nu en in de toekomst door kunnen gaan met het realiseren van voldoende, betaalbare en kwalitatieve woningen. Wij doen u dan ook het dringende verzoek om deze drie zekerheden te gebruiken als basis bij het vormgeven van nieuw woonbeleid.

Bestaanszekerheid

Bestaanszekerheid is niet alleen dat mensen voldoende inkomen hebben om van te kunnen leven. Het is ook een plek waar je je thuis voelt. In een veilige en prettige buurt waar je samen met buurtbewoners kunt wonen en leven. Het Rijk moet zorgen voor voldoende inkomen om te leven voor iedereen. Daarvoor heeft het Rijk verschillende instrumenten: het minimuminkomen, uitkeringen en toeslagen.

Ook woningcorporaties leveren een bijdrage aan een betaalbare huur, daarin is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. De huurquotes zijn gedaald: bij corporaties de afgelopen 3 jaren van 23% naar 20%. Huurders zijn dus een steeds kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur. Netto betalen huurders, die huurtoeslag krijgen, gemiddeld circa € 340 per maand (in 2024).

Maar de huur is géén koopkrachtinstrument. Er is een grens aan wat corporaties kunnen doen om betaalbaarheid te borgen, en een gezond volkshuisvestingsmodel stelt corporaties in staat om met de huurinkomsten de kosten van huidige en toekomstige woningen te betalen. De rijksoverheid is dan ook aan zet om inkomensbeleid vanuit een integrale manier aan te pakken waardoor corporaties naast betaalbaarheid, ook de beschikbaarheid en kwaliteit van woningen kunnen borgen.

Woonzekerheid

Er is geen tijd meer te verliezen. Veel te veel mensen wachten op een huis en hun leven staat in de wachtstand. De wooncrisis vraagt om een structurele aanpak. De basis daarvoor ligt er: er zijn met veel partijen afspraken gemaakt tijdens de Woontop in 2024. Met woningcorporaties werden ook Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt over hun bijdrage. Het is nu tijd om deze uit te voeren. Dat vraagt om consistent overheidsbeleid dat langjarige duidelijkheid en zekerheid biedt. Een nieuw kabinet moet de ondertekenaars van de Woontop afspraken ondersteuning bieden en hen helpen bij het wegnemen van belemmeringen en vertragende factoren en procedures. Daarvoor worden inmiddels de eerste stappen gezet.

Ook is structurele financiering van het Rijk nodig voor de woningbouw. De huidige incidentele financiering van 0,1% van het BBP schiet te kort. Die staat niet in verhouding tot de alsmaar verder groeiende woningcrisis en biedt geen zekerheid voor de langere termijn. Om de bouw van 100.000 woningen per jaar mogelijk te maken is een structurele financiering vanuit het Rijk nodig van ca. 0,5% van het BBP. Dit garandeert dat ongeacht het politieke landschap, corporaties en andere partijen door kunnen gaan in het realiseren van broodnodige (betaalbare) woningen.

Investeringszekerheid

Als er iets nodig is voor een stevige en structurele aanpak van de woningnood en de klimaattransitie, dan is het wel duidelijkheid, consistentie en zekerheid. Langjarige beslissingen over investeringen vragen om zekerheid over beleid, randvoorwaarden en publieke middelen. Anders hebben de partijen die het uiteindelijk moeten doen, onvoldoende vertrouwen om beslissingen te nemen over miljardeninvesteringen. Dat geldt voor woningcorporaties, beleggers, bouwbedrijven, ontwikkelaars, gemeenten en nutsbedrijven. Zij moeten risico's nemen en zijn verantwoordelijk voor het resultaat. Een kabinet moet voor hen vooral op dit front een betrouwbare partner zijn. De gang van zaken rondom de huurbevriezing uit de Voorjaarsnota van 2025, en de daaruit voortkomende vertrouwensbreuk, galmt immers nog steeds door in de sector.

De oplossing van de woningcrisis en de aanpak van de klimaattransitie dreigt nu ook vast te lopen op de beschikbaarheid van adequate publieke voorzieningen. Het gaat zowel om energieaansluitingen, watervoorziening en warmtenetten als om leefbaarheid in wijken, funderingsproblematiek en stikstof. Er is een grootschalige investeringsagenda nodig die bureaucratische verkokering en de beperkingen van begrotingsregels doorbreekt. Voor woningcorporaties geldt dat ze op dit moment hun maatschappelijk vermogen maximaal inzetten om het onrendabele deel van investeringen te dekken. Vanaf 2028 komt de grens van de investeringscapaciteit van woningcorporaties in beeld. Zonder oplossingen zullen corporaties hun jaarlijkse investeringen met ca. 5 mld. terug te schroeven. Dit is op langere termijn onhoudbaar en vraagt een bijdrage van het Rijk aan de sociale volkshuisvesting.

Fundamentele kijk op volkshuisvesting vraagt fundamentele herziening van bekostiging in het woondomein

Met volkshuisvesting moet in de kern invulling worden gegeven aan drie elementen: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Discussies over het woningtekort, wel of niet bouwen in weilanden, huurbevriezing, hypotheekrenteaftrek en energiearmoede domineren het publieke debat maar het ontbreekt aan een integrale en samenhangende visie aan de wijze waarop we hier invulling geven.

Dit uit zich het best in de besteding van Rijksmiddelen in het woondomein.

In 2023 besteedde het Rijk al dan niet via belastingkortingen in totaal € 18 mld. om de betaalbaarheid van wonen te ondersteunen via instrumenten zoals de Hypotheekrenteaftrek en de Huurtoeslag. Dit bedrag is de afgelopen jaren sterk gestegen en loopt in 2026 verder op naar € 25,5 mld.

Desalniettemin zien we groepen waarbij het inkomen en de ondersteuning ontoereikend is om de kostprijs van een woning te kunnen dragen of überhaupt niet in staat zijn een woning te betalen. Anderzijds zien we huishoudens waarvan de woonlasten ruimschoots betaalbaar zijn maar die desalniettemin worden ondersteund in de woonlasten.

Kijken we naar andere grote vraagstukken in het woondomein, het oplossen van het woningtekort en energiearmoede, dan zien we dat de hieraan bestede middelen niet in verhouding staan tot de middelen die worden besteed aan het betaalbaar maken van woningen. De investeringen die het Rijk doet om de woningbouw te stimuleren overstijgen nauwelijks 1 mld. per jaar en lopen de komende jaren terug, hetzelfde beeld is te zien voor de verduurzaming van woningen. Dit terwijl terugdringen van het woningtekort en verduurzamen van woningen een belangrijke, structurele bijdrage leveren aan het verbeteren van betaalbaarheid van woningen en het behalen van de klimaatdoelen.

Een fundamentele kijk op volkshuisvesting vraagt dus om een fundamentele kijk op hoe we de middelen in het Woondomein inzetten zodat deze een maximale bijdrage leveren aan de kern van volkshuisvesting: het bieden van voldoende, betaalbare en kwalitatieve woningen voor iedereen in Nederland.

Aedes roept de Tweede Kamer, het huidige en het volgende kabinet daarom ook op deze handschoen op te pakken: de volkshuisvesting heeft geen heilige huisjes nodig maar meer, betere en betaalbare huisjes. Laat het nieuwe kabinet dan ook bekend staan als het kabinet dat aan de wieg stond van een fundamenteel andere visie op de volkshuisvesting; een visie gebaseerd op bestaanszekerheid, woonzekerheid en investeringszekerheid.

Voorstellen initiatiefnota

Op enkele van de voorstellen uit de initiatiefnota gaan we kort nog in. Zo vraagt initiatiefnemer om een nieuwe wettelijk vastgelegde definitie van sociale huurwoningen die verschil maakt tussen permanente sociale huurwoningen en tijdelijke sociale huurwoningen. Voor een deel is dit opgenomen in de wet versterking regie volkshuisvesting. Initiatiefnemer geeft terecht aan dat voor permanente sociale huurwoningen van corporaties een sociale grondprijs nodig is en dus een Rijksbijdrage vergt in de onrendabele investering.

De tegenstrijdigheid tussen woonbeleid en fiscaal woonbeleid die initiatiefnemer constateert, zien wij ook. Het meest in het oog springende en stuitende voorbeeld is het feit dat de puur Nederlandse en niet-winstbeogende instellingen met maatschappelijke doelen die corporaties zijn, winstbelasting (VPB) moeten betalen en aangeslagen worden voor ATAD (een belastingontwijkingsmaatregel bedoeld voor grote internationaal opererende bedrijven). Hiermee verdwijnt jaarlijks meer dan een miljard euro aan volkshuisvestelijk vermogen dat in nieuwe woningen, verduurzaming, onderhoud, leefbaarheid en betaalbare huren had moeten worden gestoken. Helaas is deze dwaling in fiscaal woonbeleid nog altijd niet rechtgezet.

Tenslotte wil initiatiefnemer sturen op een statistisch tekort van 2%. Dit steunen wij van harte. De woningbouw moet flink omhoog en de bestaande voorraad kan beter worden benut. Corporaties werken keihard aan beide. De woningproductie stijgt van 13.500 in 2019, via 17.000 in 2021 naar 24.000 in 2025. In de NPA is afgesproken om op 30.000 uit te komen in 2029. Dit gaat zeker lukken, indien ook aan de randvoorwaarden als locaties, vergunningen, netcongestie, stikstof, e.d. wordt voldaan.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met mij of met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter