



Datum

12 november 2021

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/21-097

Aan

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

Onderwerp

WGO Wonen en Ruimte

Beste Kamerleden, woordvoerders wonen,

Komende maandag bespreekt u het begrotingsdeel wonen en ruimte uit de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Een bijzondere tijd met het demissionaire kabinet en de nog lopende formatie. Juist daarom vragen we in deze brief uw aandacht voor een aantal ontwikkelingen die belangrijk zijn in de volkshuisvesting en voor woningcorporaties.

Aedes is blij met de herwonnen aandacht voor volkshuisvesting en we waarderen de stappen die recent door het kabinet en de Kamer zijn gezet om de verhuurderheffing te verlagen en om een miljard extra voor woningbouw in te zetten. Er is echter veel meer nodig om ook op de langere termijn de opgaven te kunnen (blijven) realiseren en de wooncrisis te lijf te gaan. De belastingdruk voor woningcorporaties blijft te hoog.

Negatieve kasstroom bij verhuur sociale huurwoningen door corporaties

Uit resultaten van de Aedes-benchmark die komende week zal worden gepresenteerd, blijkt dat de belastingen die corporaties moeten betalen inmiddels zo hoog zijn opgelopen dat het beheer van een sociale huurwoning in 2020 gemiddeld meer heeft gekost dan het aan huur heeft opgeleverd. De inkomsten zijn dus niet langer dekkend voor alle uitgaven en we voorzien dat het tekort de komende jaren verder zal toenemen. Een onhoudbare situatie en zeer zorgelijke ontwikkeling. Corporaties hebben zelf heel beperkt invloed op deze ontwikkeling. Het betekent dat het onmogelijk wordt om nog te investeren terwijl de verduurzamingsopgaven en de woningnood juist enorme investeringen vragen.

Het onderzoek 'Opgaven en Middelen Corporatiesector' dat door de ministeries van Financiën, EZK en BZK met Aedes is gedaan, toonde eerder al aan dat corporaties tegen grote tekorten (circa 30 miljard tot 2035) aanlopen over enkele jaren en de noodzakelijke investeringen niet meer kunnen doen. Dat wordt nu bevestigd.

Alleen met een volledige afschaffing van de verhuurderheffing kunnen woningcorporaties alle noodzakelijke opgaven, zoals die ook zijn geformuleerd in de [Actieagenda wonen](#), een samenwerking tussen 34 partijen in het wonen, de bouw, de zorg en in welzijn met concrete maatregelen om de wooncrisis aan te pakken, realiseren. Aedes is uiteraard bereid hierover prestatieafspraken te maken met een nieuw kabinet.

Verlaging verhuurderheffing

Een eerste belangrijke stap zetten we nu al door afspraken te maken met het kabinet over de inzet van de 500 miljoen euro verlaging van de verhuurderheffing. Het moet echter helder zijn dat 500 miljoen volstrekt onvoldoende is voor realisatie van de totale opgave. Voor zowel de verduurzaming als de nieuwbouwoopgave ligt er een reusachtige opdracht. Het is ook belangrijk dat er in de afspraken die we met de Rijksoverheid

maken een gedeelde verantwoordelijkheid is voor de realisatie daarvan: niet alleen in financiële zin, maar ook in termen van locaties en bouwcapaciteit.

'Nep sociale huur'

Een andere ontwikkeling waar we ons zorgen over maken is dat er steeds meer nieuwbouw huurwoningen als sociale huur worden bestempeld, maar dat in de praktijk helemaal niet zijn. In nieuwbouwprojecten geldt een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens al als een sociale huurwoning. Maar voor het grootste deel van de wachtlijst geldt dat dit een te hoge huurprijs is. Bovendien geldt voor een groeiend deel van de doelgroep van corporaties dat wonen uit meer bestaat dan alleen een dak boven je hoofd en een gereguleerd huurcontract.

Het is belangrijk dat er veel woningen worden toegevoegd, maar laten we een strakkere definitie overeen komen over wat we onder een echte sociale huurwoning verstaan. Die woningen moeten beschikbaar zijn en gebouwd worden voor de hele doelgroep, en niet alleen voor de meest draagkrachtigen daarbinnen. Er moet oog zijn voor de continuïteit en toekomstbestendigheid van de sociale voorraad: de instandhoudingstermijn, voldoende gezinswoningen, sociaal beheer, etc. En het minste dat we mogen verwachten is dat ze via het woonruimteverdeelsysteem op de markt komen en dat er passend wordt toegewezen. Vaak worden aandachtsgroepen geweerd, waardoor deze nog meer aangewezen zijn op de steeds kleiner en geconcentreerder wordende corporatievoorraad¹.

Oplopende spanningen in wijken

Hierdoor loopt de druk op leefbaarheid in de wijken verder op². Door de lange wachtlijsten en het tekort aan sociale huurwoningen zien we in onze wijken dat urgente woningzoekenden uit aandachtsgroepen elkaar nu onderling beconcurreren. Dit leidt tot grote spanningen in de samenleving, die we ook in de politiek terug zien komen. We vragen u hiertegen op te treden en er voor te zorgen dat er duidelijkheid is over toewijzingen en dat er meer echte sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

In het rapport 'Een thuis voor iedereen³' dat gaat over de huisvesting van aandachtsgroepen is de conclusie kraakhelder: Het gaat niet goed met de huisvesting van aandachtsgroepen in Nederland en hier moet snel actie op worden ondernomen. Dit is dusdanig belangrijk dat hierover een passage over opgenomen zou moeten worden in het regeerakkoord.

Mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, studenten, ouderen. Ze beconcurreren elkaar om het beperkte aantal beschikbare en betaalbare huurwoningen. Volgens de commissie ontbreekt bovendien een integrale aanpak, waarbij adequate huisvesting wordt gecombineerd met voldoende begeleiding, bestaanszekerheid en participatie aan de maatschappij. De focus moet verschuiven van een aanpak per aandachtsgroep naar oplossingen voor alle aandachtsgroepen. In het rapport staan vele goede aanbevelingen, waarvan we u vragen ze over te nemen. Om concrete oplossingen te bieden voor de vaak complexe problemen die er spelen in de aandachtswijken zou ook gewerkt moeten worden met de zogenaamde 'doorbraakmethode'. Hiermee kunnen op onconventionele wijze door budgetten te ontschotten maatwerkoplossingen worden gerealiseerd, die de totale kosten voor zorg, begeleiding en wonen fors verlagen.

¹ De totale woningvoorraad in Nederland heeft zich ontwikkeld van 7 miljoen woningen in 2007 naar 8 miljoen in 2021. Terwijl de corporatievoorraad over die 15 jaar stabiel rond de 2,4 miljoen sociale huurwoningen is gebleven en de laatste jaren zelfs is gedaald naar circa 2,2 miljoen sociale huurwoningen.

² Zie hiervoor ook de onderzoeken 'Veerkracht in het corporatiebezit' uit januari 2020 en oktober 2018.

³ Het rapport 'Een thuis voor iedereen' is geschreven door de interbestuurlijke werkgroep huisvesting aandachtsgroepen onder leiding van Bernard ter Haar. De werkgroep bestaat uit vijf ministeries (BZK, VWS, OCW, JenV, SZW), VNG, Aedes en de G4 en G40.

Flexwoningen en Volkshuisvestingsfonds

Op korte termijn kunnen ook flexwoningen een rol spelen om de druk op de volkshuisvesting te ontlasten. Daarvoor zijn met grote spoed locaties nodig. Dit loopt in veel gemeenten moeizaam. We vragen hier meer regie en doorzettingsmacht van de minister. Ook voortzetting van het Volkshuisvestingsfonds kan hier een bijdrage aan leveren. We vragen u om dit succesvolle fonds voort te zetten en hiervoor – vooruitlopend op een nieuwe regeerakkoord – in elk geval in 2022 voldoende budget voor beschikbaar te stellen.

Verduurzaming

Woningcorporaties investeren jaarlijks vele miljarden in verduurzaming van hun voorraad. Dit jaar is hiermee volgens prognose gemiddeld energielabel B behaald, zoals afgesproken in het SER Energieakkoord uit 2013. Met corporaties kunnen dus goede afspraken gemaakt worden. Daarbij is het wel van belang dat er haalbare einddoelen worden geformuleerd en dat corporaties zelf de weg daar naartoe kunnen bepalen. Het verplicht verduurzamen van één appartement in een flatgebouw dat vrijkomt door een verhuizing is niet verstandig. Corporaties kunnen juist met een complexgewijze aanpak schaal maken en zo snel en efficiënt verduurzamen.

Corporaties willen al woningen en complexen met de laagste energielabels met voorrang verduurzamen. Dit is des te urgenter nu de energieprijzen de pan uit rijzen. Tegelijkertijd zijn de verduurzamingsinvesteringen zeer onrendabel voor corporaties omdat niet zij, maar de huurders de voordelen ervan krijgen, zowel in comfort als in minder energielasten. Dat is positief voor de woonlasten van huurders en onderstreept de noodzaak om corporaties hierin te ondersteunen met subsidies voor het verduurzamen van woningen.

Isolatie versnellen

Een deel van de 500 miljoen euro die door de (bruto)verlaging van de verhuurderheffing beschikbaar komt, kan hiervoor aangewend worden. Dit is echter volstrekt onvoldoende om de voorraad in zijn geheel te verbeteren. We pleiten er dan ook voor om corporaties mee te nemen in het nationale isolatieprogramma en hier middelen voor beschikbaar te stellen. Extra middelen kunt u via het Europees Herstelfonds benutten. De zogenaamde RRF-gelden zijn bij uitstek hiervoor geschikt. Uw Kamer heeft hierover eerder al moties aangenomen. We vragen u het kabinet te vragen dit te effectueren voor huur- en koopwoningen en niet alleen voor Rijksvastgoed, zoals nu lijkt te worden voorgesteld door het ministerie van Financiën.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter