

vereniging van
woningcorporaties



**Volkshuisvesting: Infarct dreigt;
nieuw kabinet moet koers houden,
regie nemen en doorpakken**

Position paper Aedes

KIES VOOR WONEN



10 augustus 2023



Volkshuisvesting: infarct dreigt; nieuw kabinet moet koers houden, regie nemen en doorpakken

Nederland kampt met een wooncrisis. Iedereen in een passende, goede en betaalbare woning laten wonen lukt niet meer. De consequenties voor diegene die hier mee te maken heeft én voor de Nederlandse samenleving zijn groot. Onze gezondheid, productiviteit en onderlinge solidariteit staan onder druk. Woningcorporaties ervaren de gevolgen in de wijk als een van de eersten. Een goede, betaalbare woning in een prettige wijk vormt de basis in ieders leven.

De opgaven stapelen zich op. Nieuwbouw loopt vast terwijl we al een nijpend woningtekort hebben. Veel huizen moeten verder verduurzaamd worden. Te veel huishoudens hebben moeite om rond te komen en hun huur en overige lasten te betalen. In veel wijken holt de leefbaarheid achteruit en juist daar komen vaak de meest kwetsbare mensen te wonen. Goede woonvormen voor ouderen, gecombineerd met zorgvoorzieningen, komen maar moeilijk van de grond.

De urgentie is groot. Woningcorporaties doen alles wat ze kunnen om de opgaven op te pakken. Zo hebben we samen met gemeenten en provincies regiodeals gemaakt. Om op de juiste weg verder te gaan is een kabinet nodig dat koers houdt, doorpakt en regie neemt. Volkshuisvesting verdient een centrale plek in het regeerakkoord.

Aedes, brancheorganisatie van woningcorporaties, ziet veel mogelijkheden om uit de dreigende impasses te komen. Hieronder staan onze belangrijkste aandachtspunten voor een volgend kabinet.

Onze punten: wat is er nodig?

1. Samen aanpakken en doorpakken

De val van het kabinet mag niet leiden tot extra vertraging. De Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting worden onverkort voortgezet. Woningcorporaties, marktpartijen, gemeenten, provincies en de rijksoverheid werken nauw samen om door te pakken met hun bijdragen aan betaalbare huren, nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken met sociale en middenhuur. Samen laten we zien hoe het wél kan. Daarvoor is steun van een nieuw kabinet hard nodig: volkshuisvesting moet topprioriteit zijn.

2. Een minister van Volkshuisvesting die regie pakt

De achter ons liggende periode maakt duidelijk dat de markt niet alles oplost: volkshuisvesting vraagt om regie van de overheid. Er komt weer een minister, bij voorkeur, VAN Volkshuisvesting. Deze opvolger zet plannen om in acties. Zoals een visie op de ruimtelijke ordening in Nederland met concrete locaties, rekening houdend met het veranderende klimaat.



3. Zorg dat woningcorporaties hun bijdrage kunnen blijven leveren

We maakten concrete afspraken met het kabinet om tot 2030 onder andere 300.000 nieuwe woningen te bouwen, huren te verlagen, veel woningen te verduurzamen en de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Corporaties zijn daar volop mee bezig. De randvoorwaarden om te investeren zijn echter verslechterd. Woningcorporaties hebben op langere termijn onvoldoende middelen om hun opgaven waar te blijven maken. De huidige minister erkent dat, het is aan het volgend kabinet om maatregelen te nemen. Corporaties krijgen meer regel- en investeringsruimte om ook op langere termijn hun prestaties te kunnen leveren. De vennootschapsbelasting (VpB) voor corporaties wordt afgeschaft. Dit is een heel onlogische belasting voor woningcorporaties die geen winst maken, maar elke euro huur besteden aan hun maatschappelijke doelstelling. Daarmee helpen ze huurders, woningzoekenden, buurten en wijken en het klimaat.

4. Houd de nieuwbouw op gang. Zorg voor locaties

Een nieuw kabinet moet op alle mogelijke manieren kansrijke nieuwbouwplannen ondersteunen, ook financieel. De nood is hoog, het is én-én: in de stad, op nieuwe locaties, straatjes erbij, flexwoningen. Het mag niet zo zijn dat juist nu de echt betaalbare woningen allemaal afvallen. Juist woningcorporaties kunnen doorbouwen als het economisch tegenzit, mits zij bouwlocaties hebben. Corporaties kunnen ook meer middenhuurwoningen bouwen als de regels daarvoor soepeler worden. In iedere gemeente moet minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning zijn, wordt een actiever grondbeleid met redelijke sociale grondprijzen gevoerd en is er meer ruimte om middenhuur te realiseren.

5. Betaalbaar wonen en voldoende inkomen voor iedereen

Veel huishoudens hebben moeite om rond te komen. Iedereen moet kunnen rekenen op een adequaat bestaansminimum. Hier hoort een huurtoeslag bij die ervoor zorgt dat de laagste inkomens kunnen wonen in een passende woning. Woningcorporaties leveren hun bijdrage doordat ze hun huren betaalbaar houden. Maar hun huren mogen niet worden ingezet als koopkrachtinstrument. Als corporaties hun huren verder moeten verlagen, gaat dat direct ten koste van hun andere bijdragen. De overheid zorgt voor bestaanszekerheid door een adequaat bestaansminimum voor iedereen met een huurtoeslag voor de laagste inkomens, zodat de huurontwikkeling voldoende ruimte biedt voor nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

6. Eenduidige regels en ruimte in uitvoering verduurzaming woningvoorraad

Woningcorporaties lopen voorop in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Maar er moet nog veel gebeuren. Voor de noodzakelijke verduurzaming van de woningvoorraad komen eenduidige en uniforme regels en voldoende ruimte voor de uitvoering. Dan kunnen corporaties naast CO2-reductie, inzetten op maximale verlaging van de energierekening van onze huurders. Steeds veranderende regels gaan ten koste van effectiviteit.

7. Prioriteit voor leefbare wijken

We mogen het niet accepteren dat de leefbaarheid in veel wijken achteruitgaat en dat juist daar steeds meer kwetsbare mensen terechtkomen. Woningcorporaties blijven investeren in leefbare wijken met verschillende woningen voor een gemengde samenstelling van de bevolking. Dat blijkt stap voor stap zijn vruchten af te werpen. Dit betekent ook dat in wijken met een lager dan gemiddeld aandeel sociale huur meer corporatiewoningen gebouwd moeten worden. Werken aan leefbaarheid vraagt samenwerking met alle partijen in een wijk op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De investeringen in leefbaarheid worden opgevoerd.



8. Zorg met integrale aanpak dat ouderen langer prettig kunnen wonen

Er zijn nog steeds allerlei belemmeringen om voor ouderen woonvormen te realiseren, gecombineerd met de juiste zorgvoorzieningen. Hierin moet een nieuw kabinet financieel investeren. Een integrale(re) aanpak zorgt voor veel efficiëntie. Er komen extra middelen om gedifferentieerde woonvormen van ouderen te realiseren.

9. Van opvang naar huisvesting

Nederland investeert veel geld in crisisopvang voor mensen die om verschillende redenen naar ons land komen. Opvang, en zeker crisisnoodopvang, is per bewoner véél duurder dan het realiseren van huisvesting. Beschikbare locaties kunnen dus beter ingezet worden voor structurele huisvesting. Zo zorgen we voor doorstroming en doelmatigere inzet van menskracht en middelen. Het accent op noodopvang wordt verschoven naar het realiseren van (tijdelijke) huisvesting.

10. Faciliteer lokale oplossingen

In een aantal regio's is veel meer de leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en transitie van de woningvoorraad, een groter probleem dan het woningtekort. Zo maakten corporaties en huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied in de Groningen een eigen woonactieplan. In het volkshuisvestingsbeleid is er ruimte voor regionale verschillen.

In de hiernavolgende hoofdstukken zijn deze 10 punten nader onderbouwd en verder uitgewerkt.

We roepen alle politieke partijen op onze aanbevelingen te verwerken in hun visie op een beter Nederland. Graag werken we mee aan de realisatie op de korte én lange termijn.

Beschikbaarheid: oplopend woningtekort vraagt om regie en doorpakken

De behoefte aan nieuwe en betaalbare woningen neemt tot 2030 toe naar 981.000 woningen.¹ Door het tekort aan woningen blijven jongeren langer thuis wonen, neemt de (economische) dakloosheid toe en lukt het senioren niet om de door hun gewenste passende woning te vinden. Tegelijkertijd neemt de druk op de openbare ruimte toe en stijgen de financierings- en bouwkosten van woningen. Woningcorporaties zegden in de Nationale Prestatieafspraken toe voor 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen te bouwen, maar lopen aan tegen een gebrek aan locaties, grondposities en onvoldoende investeringsruimte in het niet-DAEB segment. Er is stevige regie nodig vanuit de overheid. Met een minister van Volkshuisvesting die doorpakt op ingezette ambities en plannen omzet in acties.

Wat is er nodig?

1. **Locaties, locaties, locaties:** Woningcorporaties staan klaar om te investeren in nieuwbouw. Overall in het land blijft het echter een enorme uitdaging om voldoende locaties en grondposities te verkrijgen om deze (sociale) nieuwbouw te realiseren. Pas met vastgestelde bestemmingsplannen en verleende vergunningen is de plancapaciteit voor sociale en middenhuurwoningen hard genoeg om deze woningen ook echt te bouwen.

Onze wensen: De overheid blijft sturen op voldoende harde plannen voor sociale en middenhuurwoningen. Hierbij wordt ingezet op in ieder geval 30% sociale huur per gemeente door minimaal 30% sociale huur te realiseren per nieuwbouwproject. Onnodige hoge parkeernormen en welstandeisen mogen de woningbouwopgave niet in de weg zitten. Vergunningprocedures worden versneld. Bezwaarprocedures houden meer rekening met de belangen van woningzoekenden en worden, waar mogelijk, verkort. Creatieve oplossingen om meer uit de bestaande woningvoorraad te halen, zoals transformatie, optoppen, uitbuiken en splitsen worden gestimuleerd. Onder meer door afschaffing van de kostendelersnorm en vereenvoudiging van de regels. Er is oog voor meer solidariteit tussen zij die een woning hebben en zij die op zoek zijn.

2. **Regie, regie, regie:** Betaalbare woningen komen niet vanzelf tot stand. Hiervoor is regie nodig.

Onze wensen: Er komt een minister van Volkshuisvesting. Via wetgeving wordt afgedwongen dat het Rijk regie kan nemen, doorzettingsmacht heeft en kan sturen op de realisatie van betaalbare woningen. Hierbij wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met als doestelling de woningvoorraad in elke gemeente te laten groeien naar minimaal 30% sociale huur. Gemeenten moeten hieraan gehouden kunnen worden; daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

¹ Bron: ABF Research: Primos-prognose 2023



- 3. Actief grondbeleid:** Veel grondposities in Nederland zijn vroegtijdig strategisch verworven door partijen met rendement als doelstelling, waardoor woningcorporaties afhankelijk zijn van welwillende grondbezitters en goede ruimtelijke ordening. Het is in deze tijd van woningnood niet uit te leggen dat grond braak blijft liggen omdat er rendement te maken is met wachten.

Onze wensen: Alle overheden zetten alle beleidsinstrumenten in om te stimuleren dat grondeigenaren grondposities zo snel mogelijk ontwikkelen. De inzet van fiscale instrumenten, maximale grondprijzen en een bouwplicht zijn niet langer taboe. Er komt een transparante en algemeen geldende methodiek voor een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen.

- 4. Geef corporaties een rol in middenhuur:** De markt voorziet onvoldoende in huurwoningen voor middeninkomens. Middeninkomens zijn belangrijk voor gemengde, leefbare wijken. Woningcorporaties willen hier een aanvullende rol spelen. Vanwege hoge financierings- en bouwkosten lukt dit echter niet in het niet-DAEB segment. Ook de investeringsruimte in het niet-DAEB segment is onvoldoende.

Onze wensen: Woningcorporaties kunnen met geborgde leningen middenhuurwoningen bouwen tot een huur van € 1.100 per maand. Om corporaties hiertoe in staat te stellen wordt de vermogensscheiding afgeschaft. Indien toestemming van de Europese Commissie nodig is, bijvoorbeeld voor het oprekken van de huidige DAEB-grenzen of het inrichten van een nieuwe DAEB, wordt hierop vol ingezet.

- 5. Flexwoningen:** Industrieel gebouwde flexwoningen op tijdelijke locaties zijn een oplossing voor de enorme woningschaarste. Op korte termijn kunnen zo extra woningen worden toegevoegd op locaties die anders niet gebruikt worden. Het risico aan bouwen op tijdelijke locaties is dat woningen vaak niet lang genoeg kunnen blijven staan waardoor woningcorporaties die hier in investeren een enorm maatschappelijk verlies kunnen lijden. Dit is niet te verantwoorden. De herplaatsingsgarantie die het Rijk heeft om dit risico af te dekken is ontoereikend

Onze wensen: Risico's bij de bouw van flexwoningen worden gezamenlijk gedragen tussen Rijk en corporaties. Dit vraagt om een goede herplaatsingsgarantie die het totale risico afdekt van het bouwen op een tijdelijke locatie.

Betaalbaar wonen: een gedeelde verantwoordelijkheid

Het aanbieden van betaalbare woningen is een kerntaak van woningcorporaties. Als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken hebben woningcorporaties de huren van huishoudens met de laagste inkomens verlaagd. Om ervoor te zorgen dat de huur betaalbaar blijft, zijn huurverhogingen tot en met 2025 gekoppeld aan de stijging van de cao-lonen. De betaalbaarheid voor onze huurders blijft wel een gedeelde verantwoordelijkheid. Huren mogen niet ingezet worden als koopkrachtinstrument.

Wat is er nodig?

1. **Een adequaat bestaansminimum:** De overheid is verantwoordelijk voor voldoende en betaalbare woningen, wonen is immers een grondrecht. Woningcorporaties leveren hieraan een bijdrage door kwalitatief goede woningen aan te bieden tegen een huur die sociale verhuur voor de lange termijn mogelijk maakt. Het voorzien in een adequaat bestaansminimum blijft echter een kerntaak van de overheid. Aedes sluit zich aan bij de aanbeveling van de Commissie Engbersen² om het sociaal minimum te verhogen.

Onze wensen: Een hoger minimumloon en het op peil houden van uitkeringen en toeslagen.

2. **Behoud huurtoeslag:** Ook de huurtoeslag is en blijft een gericht en noodzakelijk middel om betaalbaar wonen te bewerkstelligen. De toeslag is een effectief middel en kan op onderdelen worden vereenvoudigd. Afschaffen is geen oplossing.

Onze wensen: de huurtoeslag blijft behouden en wordt, waar nodig, verbeterd.

3. **Vind de juiste balans tussen de belangen van de zittende huurder en de woningzoekende:** Voor de huidige huurders is het belangrijk dat de woonlasten betaalbaar blijven. Een gematigde huur is hier een onderdeel van. Voor de toekomstige huurder is het van belang dat woningcorporaties ook kunnen blijven investeren in nieuwbouw en duurzaamheid. Een systeem waarbij corporaties hun woningen structureel onder de kostprijs verhuren is niet houdbaar en zet de continuïteit van de sociale huur onder druk.

Onze wensen: Corporatiehuur wordt niet ingezet als koopkrachtinstrument. Om investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid te borgen, moet het mogelijk blijven om de huurontwikkeling te baseren op inkomens- of inflatieontwikkelingen. Daarbij wordt gezocht naar de juiste balans tussen betaalbare en houdbare huren, o.a. door huurdifferentiatie bij kwaliteitsverschillen en door de energiekwaliteit onderdeel te maken van de huurnorm voor passend toewijzen.

² Zie 'Een zeker bestaan. Naar een toekomstbestendingsstelsel van het sociaal minimum' van de Commissie Sociaal Minimum' (Commissie Engbersen).

Verduurzaming: geef woningcorporaties de ruimte

In de Nationale Prestatieafspraken zijn ambitieuze tussendoelen opgenomen gericht op de noodzaak om voor 2050 hun woningvoorraad te verduurzamen. Woningcorporaties spraken af om in 2028 alle woningen met een laag energielabel (E/F/G) verduurzaamd te hebben. Voor 2030 halen corporaties 450.000 woningen van het gas af en worden 675.000 woningen toekomstklaar geïsoleerd. Voor woningisolatie vragen corporaties geen huurverhoging. Corporaties gaan vol voor deze ambitie. Geef woningcorporaties dan ook de ruimte voor het effectief inzetten van hun middelen om te verduurzamen. Woningcorporaties zijn gebaat bij continuïteit en duidelijkheid. Steeds veranderende en extra doelstellingen werken averechts.

Wat is er nodig?

- 1. Regie en duidelijkheid vanuit het Rijk:** Wetgeving zit verduurzaming in de weg. De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste knelpunten voor de versnelling van isolatiemaatregelen. Aanvraagprocedures lopen uit de behandelingstermijn en de uitkomst is onvoorspelbaar. Hierdoor kunnen isolatiewerkzaamheden vaak niet starten. Voor de warmtetransitie zijn corporaties afhankelijk van andere partijen, zoals gemeenten. Voor corporaties en huurders is beleidsduidelijkheid belangrijk. Corporaties zetten sterk in op het meenemen van huurders in de verduurzamingsopgave, want de maatregelen hebben veel impact op bewoners. Nu kan echter een kleine groep bewoners verduurzamingsmaatregelen tegenhouden voor een grote groep.

Onze wensen: De Wet natuurbescherming wordt werkbaar gemaakt door voorspelbare handhaving en een landelijke uitrol van soortenmanagementplannen. Het Rijk neemt regie op de warmtetransitie en ziet erop toe dat er duidelijke Transitievisies Warmte en Uitvoeringsplannen door gemeenten worden opgesteld. Er wordt wettelijk duidelijkheid gegeven over de bevoegdheden van gemeenten in de warmtetransitie en de status van warmtenetten. Het initiatief- en instemmingsrecht wordt vereenvoudigd.

- 2. Doelmatige inzet van middelen:** Woningcorporaties kunnen hun voorlopersrol en de betaalbaarheid van huren alleen borgen als zij hun middelen doelmatig kunnen inzetten. De laatste stappen in de verduurzaming van een woning leveren de minste CO₂-besparing op terwijl deze het meest kosten. De sector kan meer woningen verduurzamen, meer CO₂ besparen en meer huurders helpen om hun energielasten te beperken als de nadruk niet op dit laatste stukje ligt. Een normering die corporaties dwingt om bij renovatie in een keer naar de Standaard te gaan leidt tot veel minder huurders die energie kunnen besparen.

Onze wensen: Corporaties krijgen ruimte om eigen afwegingen te maken over de inzet van hun middelen. De nadruk wordt gelegd op het verduurzamen van zoveel mogelijk woningen en niet op de laatste stappen in de verduurzaming van een woning. Er komt geen normering die corporaties dwingt om in 1 keer naar de Standaard te gaan.



- 3. Voorkom stapeling van eisen en creëer een gelijk speelveld:** Een stapeling van eisen remt het verduurzamingtempo en zorgt voor steeds hogere kosten waardoor corporaties een minder groot deel van de opgave kunnen invullen. Zorg voor gelijke behandeling van eigen woningbezitters en huurders, waarbij ook andere partijen aan de lat staan om hun deel te leveren. Als corporaties voorop blijven lopen maken ze de hoogste kosten en betalen ze veel leergeld, zo dwingen we de laagste inkomens om de hoogste kosten te maken.

Onze wensen: Een stapeling van eisen wordt vermeden. Het naar voren halen van aanscherpingen van de MPG en lokale koppen op nieuwbouweisen worden voorkomen. Er is een gelijk speelveld voor eigen woningbezitters en huurders.

- 4. Gebruik ETS-middelen om energiearmoede te verlichten:** Steeds meer huishoudens hebben moeite met het betalen van hun energierekening, zowel in de koop- als de huursector. Dit is een armoedeprobleem dat wordt versterkt door hoge energierekeningen. Het nieuwe Europese emissiehandelssysteem voor de gebouwde omgeving (ETS2) kan leiden tot verdere stijgingen in de energierekening maar levert ook middelen op om te investeren in het verduurzamen van woningen.

Onze wensen: De overheid pakt haar rol in het tegengaan van energiearmoede door middelen vrij te maken voor het verduurzamen van woningen van huishoudens die hiermee kampen. Het nieuwe Europese sociaal klimaatfonds (jaarlijks € 100 miljoen) en de opbrengsten van het veilen van emissierechten in de gebouwde omgeving (jaarlijks € 2 miljard) worden hiervoor ingezet.

Leefbare wijken: investeren in welzijn, zorg en wonen

Veel wijken staan onder grote druk. De inspanningen van corporaties om de meest kwetsbare bewoners te spreiden en gelijktijdig te werken aan de leefbaarheid leidt ertoe dat de door bewoners ervaren onveiligheid en overlast afnemen. Concentratie van kwetsbare groepen moet vermeden worden. Dat betekent ook dat in wijken met een lager aandeel sociale huur meer corporatiewoningen gebouwd moeten worden. Leefbaarheid vraagt bovendien om een doelmatige gebiedsgerichte aanpak, met domein overstijgende samenwerking op wonen, zorg en welzijn. De noodzaak om te blijven werken aan leefbare wijken blijft onverminderd.

Voor mensen die om verschillende redenen naar Nederland zijn gekomen en mogen blijven, is het veel efficiënter om direct voor huisvesting te zorgen. Dit vraagt een andere manier van kijken naar (crisis)opvang.

Wat is er nodig?

- 1. Veerkracht in wijken:** Het aandeel woningen dat wordt toegewezen aan kwetsbare groepen zal de komende jaren hoog blijven, er wordt immers nog steeds te weinig gebouwd waardoor er onvoldoende woningen vrijkomen. Dat betekent dat er nog steeds concentraties van kwetsbare groepen ontstaan. Dat is zorgwekkend.

Onze wensen: Er worden meer sociale huurwoningen gebouwd, ook in wijken met een laag aandeel sociale huur. Hierdoor komen er meer nieuwe woningen beschikbaar en zal de verdeling tussen urgenten en regulier woningzoekenden verbeteren. Leefbaarheid vraagt om meer variatie in wijken en een afname van de concentratie van kwetsbare huishoudens. Er worden structureel middelen ingezet om de leefbaarheid in wijken te verbeteren en het Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid wordt voortgezet. Samenwerking tussen zorgpartijen, corporaties en gemeenten wordt gestimuleerd. Hierbij wordt overwogen om zorgpartijen een wederkerige rol te geven in gemeentelijke prestatieafspraken. Corporaties krijgen een lager tarief voor de overdrachtsbelasting. Dit stelt hen in staat om een rol te spelen in de herstructurering van wijken.

- 2. Investeren in ouderenhuisvesting:** Het aantal ouderen stijgt de komende jaren van 3,5 miljoen 65-plussers naar 4,8 miljoen 65-plussers in 2040. Dat betekent dat er op korte termijn behoefte is aan geschikte woningen om deze ouderen te huisvesten. Veel van de ouderen willen zelfstandig blijven wonen, met de zorg dichtbij en gelijkgestemden in de buurt. Corporaties bouwen tot 2030 daarom veel extra woningen voor ouderen waaronder 20.000 zorggeschikte woningen. Ook is het nodig dat de bestaande voorraad wordt aangepast.

Onze wensen: Er wordt meer en anders geïnvesteerd in de huisvesting van ouderen. De stelsels sluiten op elkaar aan, waardoor een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg voor veel meer efficiëntie zorgt. De extra kosten die gepaard gaan met de bouw en aanpassing van zorggeschikte woningen worden afgedekt met een toereikende subsidieregeling.



- 3. Doelmatige inzet van middelen voor opvang en huisvesting statushouders:** Wij roepen op tot meer lange termijn denken in huisvesting in plaats van korte termijn denken in (crisis)opvang. Opvang, en zeker crisisnoodopvang, is per bewoner véél duurder dan het realiseren van huisvesting. Beschikbare locaties kunnen dus beter ingezet worden voor huisvesting dan voor opvang. Hiervoor is echt een shift nodig in het denken én handelen van bestuurders en overheden.

Onze wensen: Rondom statushouders wordt ingezet op een integrale aanpak waarbij meer financiering beschikbaar gesteld wordt voor huisvesting. Het COA trekt structureel op met corporaties zodat er een flexibele schil van huisvesting statushouders gerealiseerd kan worden. Partners in de wijk zorgen voor adequate begeleiding na toewijzing.

Keuzes maken: grotere opgave alleen haalbaar met meer middelen

Door de toenemende financierings- en bouwkosten is de opgave nog groter geworden. Veel woningcorporaties komen al voor het einde van het volgende kabinet middelen tekort om te kunnen voldoen aan hun opgaven. Dit blijkt uit berekeningen die Aedes samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties liet uitvoeren. Op korte termijn dekken corporaties het ontstane gat door extra leningen aan te gaan. Op lange termijn is deze situatie onhoudbaar en is het reduceren van de fiscale druk op de sector noodzakelijk. De huidige minister erkent dat, een volgend kabinet moet maatregelen nemen om investeringen door corporaties in verduurzaming en nieuwbouw op peil te houden.

Wat is er nodig?

- 1. Een duurzaam prestatie-model:** De inkomsten van corporaties zijn onvoldoende om én huren betaalbaar te houden én de benodigde investeringen in nieuwbouw en verduurzaming op peil te houden. Woningcorporaties hebben geen aandeelhouders en daarmee ook geen winstdoelstelling. Elke euro die overblijft, wordt weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Hoewel er dus geen sprake is van commerciële winst, betalen woningcorporaties wel winstbelasting (vennootschapsbelasting). De hoge belastingdruk gaat ten koste van volkshuisvestelijke prestaties.

Onze wensen: Er komt een passend fiscaal regime die het mogelijk maakt dat corporaties nu en in de toekomst kunnen blijven investeren in nieuwbouw én verduurzaming én huren betaalbaar kunnen houden.

De vennootschopbelasting op sociale verhuur wordt afgeschaft. Op korte termijn biedt vrijstelling voor de ATAD of een aftrekpost voor verduurzaming en/of nieuwbouw in de Vpb al het vertrouwen om op volle vaart te blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Ook is het binnen Europese regels mogelijk het verlaagd btw-tarief toe te passen op de bouw of verduurzaming van specifiek sociale huurwoningen.

Regio: geef ruimte aan lokale oplossingen

Nederland is klein, maar ook in ons land zijn de verschillen soms groot. In de grote opgaven rondom nieuwbouw en verduurzaming is veel aandacht voor schaarstegebieden. Ook daarbuiten zijn grote opgaven die de aandacht van corporaties en overheid vragen. De nieuwbouwoopgave is niet in alle regio's even urgent. In sommige regio's bestaat de opgave veel meer uit renovatie en herstel (Groningen) of aanpassing van woningen voor de veranderende bevolking. In andere regio's staat de leefbaarheid in de wijken onder druk. Het is daarom belangrijk oog te houden voor regionale invulling.

Wat is er nodig?

1. **Aandacht voor ontspannen en krimpgebieden:** regio's met een minder urgente nieuwbouwoopgave kampen vaak met andere grote uitdagingen op het gebied van volkshuisvesting. Deze opgaven vragen evenzeer om aandacht en investering vanuit de overheid. Transformatie van gebouwen met een specifieke functie (anders dan wonen) in deze gebieden is namelijk ook een opgave. Mede door de financiële uitdaging omdat zowel de investeringen als de gemiste opbrengsten van de oude functie terugverdiend moeten worden in de nieuwe functie. Met name op plekken waar krimp is, is dat lastig rond te rekenen.

Onze wensen: In de landelijke regio's komt een integrale aanpak van welzijn, zorg, veiligheid en wonen. Hierdoor worden voorzieningen, lokale zorgorganisaties en levensloopbestendige huisvesting voor en ondersteuning van oudere en kwetsbare mensen mogelijk. Er komt ondersteuning voor lokale oplossingen met meer regie en samenwerking tussen woningcorporaties, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties en de gemeente.

2. **Ruimte voor lokale oplossingen:** woningcorporaties weten als geen ander wat de lokale opgaven zijn. Samen met huurders en lokale partners kijken zij wat nodig is. Zo is in Groningen gewerkt aan een woonactieplan voor de regio. Woningcorporaties zetten hun kennis en capaciteit graag in voor lokaal maatwerk, passend bij de dynamiek van het gebied.

Onze wensen: Meer aandacht en ondersteuning voor herstelwerkzaamheden in Noordoost Nederland en herstel vertrouwen huurders en bevolking door het woonactieplan uit te voeren.