

Datum

18 februari 2020

vereniging van
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/TvdV/RBos/20-013

**Aan**Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse ZakenKoningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag**Onderwerp**

Wooncrisis – het debat over het tekort aan woningen

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Het is wooncrisis. Ingrijpen is geboden: geen overleggen en onderzoeken, maar daden. Dat is wat Aedes namens Nederlandse woningcorporaties en woningzoekenden vraagt van het kabinet. Woningnood in 2020 illustreert pijnlijk dat marktwerking lang niet altijd voor iedereen een oplossing biedt.

Woningcorporaties kunnen én willen graag een bijdrage leveren aan oplossingen juist voor de mensen, die op de commerciële markt geen huis vinden. Mensen en gezinnen met een bescheiden of middeninkomen. Iedere bouwvakker, telefoniste, docent of verpleegkundige en hun gezinnen, die we blij maken met een betaalbaar huurhuis maakt een verschil. Corporaties kunnen meer mensen helpen als ze daar vertrouwen en ruimte voor krijgen. Het kabinet kan daarvoor zorgen.

Grote opgave, beperkte middelen

Betaalbare huren, voldoende sociale huurwoningen, verduurzaming van de woningvoorraad en leefbare wijken, buurten en dorpen. Woningcorporaties werken hard aan deze maatschappelijke opgaven, binnen hun financiële mogelijkheden en de ruimte die de regels hen bieden. Maar niet alles kan en dat zien ook toezichthouder Aw en de minister voor Wonen, zo blijkt uit de *Staat van de Corporatiesector 2019*.

De maatschappelijke opgaven van woningcorporaties komen onder druk te staan, de financiële positie van corporaties verslechtert, vooral omdat zij steeds meer geld kwijt zijn aan belastingen, schrijft de Aw. De minister onderkent deze ontwikkeling in haar begeleidende brief: 'Bij verder toenemende maatschappelijke ambities komen de financiële grenzen van corporaties sneller in zicht.'

Kabinet zit zelf aan de knoppen

Het kabinet draait zelf aan knoppen die grote invloed hebben op de investeringsruimte van corporaties. Wonderbaarlijk genoeg trekt de minister daaruit geen conclusies. Sterker nog: ze veinst verbazing dat de realisatiegraad bij nieuwbouw van woningcorporaties tegen valt, hoewel dat van alle tijden is en bovendien ook bij commerciële partijen het geval is. Het lijkt een afleidingsmanoeuvre om het kabinetsbeleid buiten beschouwing te laten. Je hoeft namelijk geen econoom te zijn om te voorspellen wat er gebeurt als je de belastingen jaar na jaar laat oplopen bij zo'n 300 opdrachtgevers voor de bouw van sociale huurwoningen. De belastingdruk (Verhuurderheffing, VPB, ATAD) voor woningcorporaties

nam in één kabinetsperiode toe van 1,7 miljard naar ongeveer 3 miljard euro. Wat had het kabinet dan verwacht?!

Aw en minister maken in hun analyse een strikte scheiding tussen de korte en de lange termijn, alsof die los staan van elkaar. Woningcorporaties voelen zich niet alleen verantwoordelijk voor de woningzoekenden van nu, maar ook voor die van de toekomst. Lange termijnonzekerheid is funest en remt ook de investeringen van vandaag. Een papieren vermogenspositie is kwetsbaar en geen remedie tegen teruglopende kasstromen (bij de 88 grootste corporaties namen die in één jaar tijd met 19 procent af, [zo becijferde onderzoeksbureau Finance Ideas](#), waardoor investeringen sterk onder druk staan). Corporaties sturen niet louter op rendement, maar het is onmogelijk om structureel onrendabele toppen van projecten af te dekken.

In feite is de keuze van het kabinet simpel. Als het kabinet structureel geld uit de sociale huursector blijft halen, kunnen corporaties niet hun volledig potentieel benutten om de wooncrisis te bestrijden. Veel woningzoekenden blijven langer op wachtlijsten dan nodig is. Op lange termijn leidt het onvermijdelijk tot uitholling van de sociale huursector, zonder dat er betaalbare alternatieven zijn. Mensen met lage(re)- en middeninkomens worden aan hun lot overgelaten. De keuze is aan het kabinet.

Meer nieuwbouw

De nieuwbouwproductie moet omhoog, daar zijn we het allemaal over eens. Woningcorporaties hebben in hun *Aedes-agenda 2020-2023* de ambitie vastgelegd om weer te groeien naar meer dan 30.000 huizen per jaar. Om spoedzoekers, jongeren en starters een snelle oplossing te kunnen bieden willen we meer tijdelijke woningen neerzetten (zie ook de [Corporatiemonitor Tijdelijke woningen](#)). Aedes onderzocht een jaar geleden al de belemmeringen die corporaties tegenkomen bij het plannen en uitvoeren van nieuwbouwprojecten. Naast de genoemde buitenproportionele belastingdruk, is er een groot gebrek aan bouwlocaties. Aangezien ook gemeenten daarmee worstelen, is het tijd dat [het Rijk meer regie neemt](#). Gemeenten zouden kunnen worden ondersteund door een rijksbijdrage voor [grondkorting of bouwsubsidies](#) (bijvoorbeeld uit de bouwimpulsgelden). Daarnaast leiden langdurige (inspraak)procedures tot vertraging en nemen bouwkosten toe, waardoor projecten financieel niet langer verantwoord zijn.

Betaalbare huren

Corporaties hebben er bewust voor gekozen de huren de komende jaren met niet meer te verhogen dan inflatie. We weigeren de extra belastingen af te wentelen op onze huurders. In Nederland worden huizenkopers nog steeds gesubsidieerd, terwijl huurders met een laag inkomen via een omweg extra belasting betalen. De wereld op z'n kop.

Leefbaarheid wijken snel achteruit

Woningmarktbeleid gaat uiteindelijk niet over huizen maar over mensen en hun woongenot. Het rapport [Veerkracht in het corporatiebezet](#) laat zien dat de leefbaarheid in een groot aantal wijken snel achteruitgaat. Een zorgelijke ontwikkeling, die grotendeels wordt veroorzaakt door beleidskeuzes. Ouderen wonen langer thuis en mensen die eerder in opvang- en zorgvoorzieningen zaten, wonen nu zelfstandig, vaak oververtegenwoordigd in buurten. De zorg en begeleiding die daarbij hoort, is echter vaak niet op orde. De toewijzingsregels voor sociale huurwoningen versterkt de concentratie van mensen met lagere inkomens en kwetsbare groepen. Ondernijning komt steeds meer voor. [Er is een nieuwe wijkaanpak nodig](#). Meer zorg en begeleiding voor bewoners moet daarvan een belangrijk fundament zijn.

Laat middeninkomens niet aan hun lot over

Huishoudens met lage middeninkomens verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor de vrije sector of een koopwoning. Er zijn echter in schaarstegebieden vrijwel geen woningen met een huur tussen de 700 en pakweg 1.000 euro. Voor marktpartijen zijn die om plausibele redenen nauwelijks interessant. Voor corporaties is het binnen de huidige regels in feite onmogelijk ze te realiseren. Daar is wat aan te doen.

- De markttoets voor niet-DAEB woningen helemaal afschaffen. Velen van u ondersteunen dat al. Het geeft corporaties tegelijkertijd meer mogelijkheden om gemengde complexen en wijken te bouwen.
- Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties lokaal meer mogelijkheden te geven om af te wijken van landelijke regels. Bijvoorbeeld door lokaal een beter passende liberalisatiegrens of inkomensgrens vast te stellen.

Een sociale huurwoning voor iedereen die daarop aangewezen is

Mensen die niet terecht kunnen in de private huursector of de koopsector, mogen niet óók nog eens uitgesloten worden van de sociale huursector. In de huidige woningmarkt betekent dat dat de inkomensgrenzen omhoog moeten. Aedes en de Woonbond pleiten voor drie inkomensgrenzen: minimaal 38.000 euro voor alleenstaanden, 42.000 euro voor tweepersoonshuishoudens en 52.000 euro voor gezinnen van drie of meer personen. Overigens stijgen de inkomensgrenzen nu mee met inflatie, terwijl de inkomensontwikkeling hoger ligt. Dit heeft tot gevolg dat er ieder jaar minder woningzoekenden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Een ongewenste ontwikkeling, die leidt tot residualisering van de sociale huursector, terwijl woningzoekenden nergens anders terecht kunnen, omdat de afstand naar middenhuur of koop tegelijkertijd steeds groter wordt.

Investerings in plaats van belastingen

Woningnood in ons land in de 21e eeuw is onacceptabel en niet nodig. Een hele generatie starters op de woningmarkt wordt momenteel in de samenleving op achterstand gezet. Aedes roept uw Kamer en het kabinet op om lef te tonen. Woningcorporaties kunnen en willen onderdeel zijn van oplossingen. De minister kondigt in haar brief bij de Staat van de Corporatiesector aan dat ze met ons wil overleggen hoe we de bouwproductie kunnen versnellen. Ze is van harte welkom, als we het zowel over onze inspanningen als over de invloed van het kabinetsbeleid kunnen hebben. Op basis van een substantiële afname van de belastingdruk voor corporaties is een gesprek over een investeringsagenda mogelijk, zo legden wij al vast in onze Aedes-agenda 2020-2023. Kabinet, ontmoedig woningcorporaties niet langer, stimuleer ze. In het belang van al die mensen die met smart op een voor hen geschikte en betaalbare huurwoning zitten te wachten.

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

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Tonny van de Ven
waarnemend voorzitter