

**Datum**

19 maart 2021

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/20-019

**Tweede Kamer der Staten-Generaal**

T.a.v. de vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

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

**Onderwerp**

Samen de wooncrisis te lijf

KvK 40478218

Geachte Kamerleden,

Veel Nederlanders gaven in de verkiezingstijd aan dat het woonbeleid voor hen één van de belangrijkste issues is. Er is brede consensus dat we aan de slag moeten om ervoor te zorgen dat veel Nederlanders snel beter wonen. We zagen dat in alle verkiezingsprogramma's. Woningcorporaties leveren daaraan graag een bijdrage. Daar zijn we van, al meer dan 100 jaar.

**Actieagenda Wonen**

Samen met 33 organisaties (wonen, bouw, zorg, welzijn, energie, overheden) maakten we een plan om de wooncrisis in Nederland aan te pakken: de [Actieagenda Wonen](#). Gezien de urgentie zochten we naar mogelijkheden om samen zo snel mogelijk aan de slag te kunnen. De actieagenda kent een brede aanpak: wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Er zijn niet alleen investeringen nodig in verduurzaming en betaalbare nieuwbouw, maar ook in de leefbaarheid van onze wijken. Omdat de woningnood groot is willen we dat er al in 2030 een miljoen woningen bijgebouwd zijn, niet pas in 2035. We hebben de agenda gepresenteerd als een uitnodiging aan een nieuw kabinet om samen aan de slag te gaan.

**Investeringscorporaties**

De Actieagenda bevat investeringen van corporaties van bijna 140 miljard euro tot en met 2035. Nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen. Flexibele woningen. Ouderenwoningen. Verduurzaming. Leefbaarheid van wijken. We gaan weer met huurders afspraken maken over betaalbaarheid. Ambitieuze plannen, maar tegelijkertijd gewoon onze kerntaken en ingegeven door grote maatschappelijke urgentie. Op basis van de door het huidige kabinet gedeelde analyse dat corporaties structureel middelen tekort gaan komen om aan de noodzakelijke opgaven te voldoen (het [onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector](#)<sup>1</sup>), bekeken we wat er nodig is om deze investeringen

<sup>1</sup> *Gezamenlijk onderzoek door de ministeries van BZK, EZK en Financiën en Aedes, juli 2020*

mogelijk te maken. Dat kan als de verhuurderheffing niet langer onze investeringscapaciteit afroemt. De Actieagenda Wonen werd goed ontvangen en wij zijn verheugd dat onze aanpak ook op bijval kan rekenen van nagenoeg alle politieke partijen in uw Kamer.

### **Maatregelenpakketten sluiten niet aan op Actieagenda Wonen**

In de brief van minister Ollongren aan uw Kamer dd. 19 maart 2021 schetst zij 'voorbeeldpakketten' van maatregelen die woningcorporaties zouden moeten helpen bij het realiseren van hun opgaven. Wij zijn buitengewoon verbaasd over die voorstellen en constateren dat die pakketten niet aansluiten op de Actieagenda Wonen. Daardoor kunnen de structurele maatschappelijke opgaven niet of onvoldoende worden gerealiseerd.

In de eerste plaats wordt de opgave lager ingeschat. Er wordt nu een lagere bevolkingsprognose gebruikt, veroorzaakt door een tijdelijk lagere migratie. Daardoor wordt het tekort voor corporaties om hun opgaven te realiseren teruggebracht van 31 miljard naar 24 miljard euro. Dat is zeer onverstandig: het coronajaar kan niet representatief worden geacht voor de structurele ontwikkeling. Zo ontstaat een flinke onderschatting van de opgave. Juist dat heeft corporaties de afgelopen jaren in de problemen gebracht.

In de tweede plaats verbaast het ons dat de effecten van de huurbevrozing niet zijn doorgerekend. Dit terwijl duidelijk is dat kleine mutaties in de huurontwikkeling grote gevolgen hebben voor de toekomstige investeringsruimte.

In de derde plaats wordt in één van de maatregelenpakketten verondersteld dat de huren moeten stijgen, dat door een lagere inkomensgrens minder mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en dat de voorraad sociale huurwoningen kleiner kan worden. Deze voorstellen staan haaks op recent genomen besluiten om de huren te bevrozen, inkomensgrenzen aan te passen en corporaties meer ruimte te geven middeldure huurwoningen te bouwen, juist omdat de vraag hiernaar groot is. Het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen vraagt om langere termijn-zekerheid: als het perspectief per week wisselt, gaat dat ten koste van investeringen op de lange termijn.

### **Samen werken aan goed wonen**

Een geschikt en betaalbaar huis is voor mensen de basis voor het opbouwen van een goed bestaan. Er is woningcorporaties veel aan gelegen om de wooncrisis in Nederland structureel aan te pakken. De Actieagenda Wonen biedt dat perspectief. We kozen als titel *Samen werken aan goed wonen* en blijven het volgend kabinet uitnodigen met ons mee te doen. Wij roepen de Kamer op om de uitvoering van de Actieagenda Wonen mogelijk te maken. 34 organisaties staan klaar om de handen uit de mouwen te steken.

Met vriendelijke groet,  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
Voorzitter