



Wonen in Nederland: het moet beter

Juli 2020

Wonen is een grondrecht. Er wachten echter nog veel te veel mensen op een betaalbare sociale huurwoning.

Woningcorporaties zorgen ervoor dat veel mensen in Nederland prettig en gezond wonen. In een huis dat bij hen past, dat ze kunnen betalen en dat in een fijne buurt staat. Een huis waarin ze zich thuis voelen. Corporaties werken daar hard aan, al meer dan 150 jaar. Zorgen nemen toe of dat ook in de toekomst zo blijft, want de sociale huursector is in gevaar.



Want er is veel te doen en er is veel meer mogelijk. Veel verpleegkundigen, onderwijzers, politieagenten, buschauffeurs, gepensioneerden, net gescheiden ouders en starters wachten op een betaalbare woning. We komen in Nederland zo'n 330.000 huizen tekort. Dat aantal stijgt en nieuwbouwplannen komen uiterst moeizaam van de grond. Huurprijzen op de vrije markt zijn voor veel mensen niet te betalen. Een koopwoning is voor de meeste starters onhaalbaar. En zelfs mensen met een middeninkomen kunnen bijna geen betaalbare woning vinden. Gezinnen moeten steeds langer op een sociale huurwoning wachten.

Veiligheid in het gedrang

Daarnaast staat de woonomgeving onder druk. Een fors aantal wijken gaat achteruit. Veiligheid op straat komt in het gedrang. Ondernijning ligt op de loer. In andere regio's zetten juist vergrijzing, krimp en vershraling van voorzieningen de leefbaarheid onder druk. En hoewel er in die gebieden wel woningen beschikbaar zijn, is er wel degelijk een tekort aan *geschikte en betaalbare* huizen.

Daarnaast verwacht de regering van corporaties ook een grote rol in de verduurzaming van woningen. Niet alleen vanwege de reductie van CO2 maar ook om de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders te garanderen met stijgende energietarieven. Corporaties zijn nu

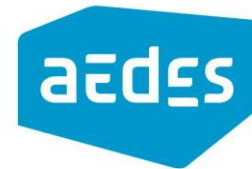


al koploper in het verduurzamen van huizen. Maar er moet nog veel meer gebeuren en de eisen en kosten blijven toenemen.

Het moet dus beter. En snel. Het beleid van de laatste jaren heeft de sociale huisvesting helaas eerder geremd dan geholpen. Woningcorporaties kunnen wel de broodnodige middeldure huurwoningen bouwen, maar de regels maken dat vrijwel onmogelijk. We moeten alles uit de kast halen om de verloedering van wijken te stoppen, de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren, samen met andere partijen. Er ligt, kortom, een enorme opgave. Maar er is de laatste jaren steeds meer geld onttrokken aan de sociale huursector. De belastingdruk voor woningcorporaties nam fors toe. Dat gaat ten koste van de investeringen. Inmiddels staat zelfs het bedrijfsmodel onder druk, zo blijkt uit recent onderzoek van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken en Financiën en Aedes naar de opgaven en middelen van corporaties¹. En daarmee zetten we onze unieke, internationaal gelauwerde, sociale huursector op het spel.

Ooit konden corporaties met hun investeringen de economie stimuleren om sneller uit de crisis te komen. Dat kan nog steeds, maar alleen als de politiek, samen met ons de opgaven aangaat, een eind maakt aan de fiscale wurggreep waarin corporaties nu zitten en de sociale huisvesting weer omarmt. Want *Wonen in Nederland, dat doen we samen*. Niet voor niets is dit de titel van de agenda van woningcorporaties de komende jaren. Die uitnodiging is zeker gericht aan de politieke partijen die nadenken over de toekomst van het wonen in Nederland. In deze notitie lichten wij concreet toe wat woningcorporaties nodig hebben om meer te betekenen voor woningzoekenden, huurders en de economie.

¹ *Opgaven en middelen corporatiesector, onderzoek in opdracht van de ministeries van BZK, EZK & Financiën en Aedes, 3 juli 2020.*

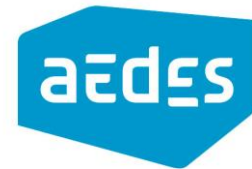


Voldoende en betaalbare woningen

Corporaties bouwen en verhuren van oudsher huizen voor mensen met weinig geld die zelf geen betaalbare woning kunnen vinden. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn enorm. Mensen met een middeninkomen kunnen door de inkomensgrens bij toewijzing niet terecht in sociale huur, particuliere huurwoningen onder 1.000 euro zijn er nauwelijks en een koophuis is voor hen ook niet haalbaar. Corporaties willen en kunnen meer betekenen voor deze woningzoekenden.

Wat is er nodig?

1. **Meer nieuwbouw.** Zowel sociale huur, betaalbare koop als vrije sector huur (middenhuur). Provincies en Rijk moeten meer en dwingender regie nemen en hulp bieden als gemeenten te weinig locaties leveren, zowel binnen als buiten de steden.
2. **Centrale regie.** Een minister van volkshuisvesting, ruimtelijk ordening en milieu kan een dergelijke regierol nemen. Subsidies en minder lastendruk kunnen nieuwbouw en verduurzaming helpen, beleid voor milieu en verduurzaming moet samenhangend zijn.
3. **Meer maatwerk.** In de centrale regie moet nadrukkelijk ruimte zijn voor maatwerk. Met meer aandacht voor extra nieuwbouw in gebieden met woningnood tot aandacht voor transformatie en sloop in meer ontspannen- en krimpgebieden. Desinvesteren kost ook veel geld.
4. **Hogere inkomensgrenzen.** Bij toewijzing van sociale huurwoningen vallen nu teveel woningzoekenden buiten de boot. Woningcorporaties pleiten voor ruimte om de inkomensgrens en liberalisatiegrens (maximale huur sociale huurwoning) lokaal te kunnen verhogen, passend bij de regionale woningmarkt.
5. **Afschaffing markttoets (en marktverkenning).** Gemeenten gebruiken de markttoets niet en marktpartijen bouwen niet of nauwelijks woningen tussen 750 (liberalisatiegrens) en 1.000 euro. Woningcorporaties kunnen dan voor het middensegment betaalbare woningen bouwen (vanuit hun niet-DAEB tak) en gemengde complexen bouwen. Dat helpt doorstroming en verbetert leefbaarheid in wijken.
6. **Bedienen middensegment vanuit DAEB.** Idealiter wordt het bouwen van woningen in het middensegment (huur en goedkope koop) weer kerntaak (DAEB) van corporaties. Marktpartijen laten middensegment liggen, omdat zij daar geen rendement halen. Starters maken zo geen kans op de woningmarkt en doorstroming stopt.



7. **Meer tijdelijke woningen.** Die kunnen een oplossing zijn. Corporaties kunnen snel woningen realiseren voor urgenten als spoedzoekers en daklozen. Gemeenten moeten meer locaties leveren. Een huurcontract moet aansluiten bij de tijdelijkheid. En hergebruik van de tijdelijke woning (nu maximaal 15 jaar) moet mogelijk zijn. Anders blijft het onrendabel. Overigens zetten corporaties zich voor de langere termijn liever vol in voor structurele oplossingen voor voldoende woningen.
8. **Woonvormen voor senioren.** Belemmeringen voor collectieve woonvormen voor senioren en gemengd wonen moeten verdwijnen om het gat tussen eengezinswoning en verpleeghuis te verkleinen. Naast variatie in woningtypen is ook flexibiliteit nodig voor voorzieningen en faciliteiten (maatschappelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed) en gerichte woonruimteverdeling.
9. **Rijk verantwoordelijk voor huurtoeslag.** Dit blijkt een effectieve en efficiënte vorm van inkomensondersteuning (IBO Sociale huur, 2016). De verantwoordelijkheid voor zo'n essentieel onderdeel van het inkomen van 1,5 miljoen huishoudens hoort bij de overheid, niet bij woningcorporaties. Dit leidt tot rechtsongelijkheid, omdat dan twee toeslagstelsels zouden ontstaan: één voor sociale huurders bij woningcorporaties en één voor particuliere huurders.
10. **Werken aan een haalbare businesscase voor nieuwbouw.** Het woningwaarderingstelsel (WWS) voldoet bij nieuwbouw voor alle huurklassen niet meer. Nieuwbouw blijft onrendabel, zeker in verband met de oplopende bouwkosten en strengere eisen. Maatwerk is nodig, zeker als de marktwaarde in bepaalde gebieden achterblijft bij de kostenontwikkeling.
11. **Gezond en veilig wonen.** Wij vragen de rijksoverheid om proportioneel, risico-gestuurd beleid als het gaat om gezond en veilig wonen. Denk hierbij aan asbestsanering, brandveiligheid, constructieve veiligheid en vocht en schimmel in woningen. Na een incident is de reflex te grijpen naar strengere regels. Dit leidt tot hoge, extra kosten, terwijl die strengere regels vaak helemaal niet nodig zijn in het licht van veiligheid en vergunningen.



Vitale wijken

Woningcorporaties en hun huizen zijn een blijvende factor in wijken, buurten en dorpen. Corporaties blijven zich ervoor inzetten dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en de wijk. Helaas laat onderzoek zien dat een groot aantal wijken achteruit gaat, terwijl de directe woonomgeving zo belangrijk is. Het is de leefomgeving waar je je mee kunt identificeren. Daarom is het zo belangrijk dat corporaties de ruimte krijgen om de wijken leefbaar te houden. Steeds meer kwetsbare mensen komen bij elkaar terecht in mindere wijken, vaak zonder voldoende ondersteuning en zorg. Gezinnen met meer armslag vertrekken. Daardoor staat de samenhang in de buurt verder onder druk, zeker in een volgende recessie. Er ontstaat een negatieve spiraal met overlast, en criminele ondermijning neemt een vlucht. Wat ons betreft is het 'alle hens aan dek' voor iedereen.



Wat is er nodig?

1. **Investerings in gerichte wijkaanpak.** Nederland moet meer investeren in vitale wijken. Meer veiligheid, minder overlast, meer samenhang. Kinderen moeten zorgeloos op straat kunnen spelen. Een landelijke nieuwe wijkaanpak is nodig met goede samenwerking tussen zorg, veiligheid en wonen.
2. **Geoormerkte ondersteuning en zorg.** Kwetsbare mensen moeten voldoende zorg en ondersteuning krijgen. De decentralisatie in het sociaal domein heeft gaten geslagen in het vangnet van sociale voorzieningen. Er moet meer rijks geld naar gemeenten om mensen in de wijken te begeleiden in het wonen en van de juiste zorg te voorzien. Er zijn ogen en oren nodig voor het vroegtijdig signaleren van problemen.



3. **Meer veiligheid in de wijk.** Woningcorporaties signaleren 'achter de voordeur' vaak als eerste problematiek bij bewoners. Deze signalen zijn cruciaal voor een snelle aanpak. Het delen van signalen en samenwerking met instellingen is soms lastig. Wijkagenten zijn steeds minder aanwezig in de wijken. Instellingen werken nog te vaak vanuit hun eigen koker. Lokale instanties moeten bijvoorbeeld gegevens uit kunnen wisselen. Daarvoor moet er een convenant gegevensuitwisseling komen. Dat helpt ook om ondermijning tegen te gaan.
4. **Gemengd woningaanbod.** Voor woningcorporaties is een aantal regels in de Woningwet beperkend. Corporaties kunnen niet gemengd bouwen omdat ze geen middenhuur-woningen kunnen bouwen. (Zie: Voldoende en betaalbare woningen.) Hogere inkomensgrenzen en flexibeler toewijzingsregels, in plaats van het strikte passend toewijzen, kunnen helpen bij een betere sociale mix.
5. **Alle betrokkenen zijn aan zet.** Een wijkaanpak moet lokaal onder regie van de gemeente leiden tot concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle partijen: gemeente, zorg, welzijn, politie, justitie, onderwijs en woningcorporatie. Die afspraken zijn in het hele land nodig, in de stad, maar zeker ook op het platteland, waar heel andere – even urgente – vraagstukken spelen.
6. **Meer ruimte aan voorzieningen.** Op het platteland staat door wegtrekkende jeugd en vergrijzing de leefbaarheid onder druk. Dat geldt ook voor beschikbaarheid van voorzieningen: de basisschool, huisartsenpraktijk, buurtverenigingen. Corporaties kunnen investeren in deze sociale infrastructuur, iets betekenen in 'de stenen' van deze voorzieningen, als daar de wettelijke ruimte voor komt.



Koploper in verduurzaming woningen

Nederland gaat stap voor stap van het aardgas af. Dat vraagt om aanpassing van vele woningen. Woningcorporaties lopen voorop. Bewoners krijgen een comfortabeler huis dat betaalbaar blijft. Alle corporatiewoningen hebben in 2021 gemiddeld label B, en alle huizen zijn CO2-neutraal in 2050, volgens afspraak in het Klimaatakkoord. De voortrekkersrol die corporaties dankzij de omvangrijke woningvoorraad hebben, mag niet voor rekening komen van de huurders. De verduurzaming vereist enorme investeringen in de bestaande voorraad en in nieuwbouw. Die zijn onrendabel en lang niet altijd financieel haalbaar. De strengere eisen voor nieuwbouw en verduurzaming laten de bouwkosten enorm oplopen.

Wat is er nodig?

1. **Inzicht in opgave en middelen.** Uit het onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties blijkt dat de verduurzamingsopgave voor de sociale huursector onhaalbaar is onder het huidige kabinetsbeleid.
2. **Schaalvergroting en innovatie.** Dit is nodig om kostendalingen in de markt van verduurzamingsmaatregelen te bereiken en corporaties kunnen daaraan bijdragen. Maar het is niet acceptabel de kosten af te wentelen op sociale huurders.
3. **Balans baten en kosten.** We moeten in regelgeving op de korte termijn een balans zoeken in effectiviteit en kosten om te sturen op het echte doel: een CO2-neutrale gebouwde omgeving. De vraag is hoe we het meest effectief en aansluitend op beschikbare warmtebronnen de hele woningvoorraad kunnen verduurzamen. Dit vereist vroegtijdige afstemming en samenwerking mét en adequate regievoering dóór gemeenten.
4. **Startmotor onderdeel van Warmtewet.** Aedes heeft in het *Startmotorkader* met partijen afspraken gemaakt over woningaansluitingen op warmtenetten op basis van transparante tarieven, ook voor huurders. Dat moet in de aanpassingen van de Warmtewet terugkomen, net als zekerheden voor huurders en corporaties en verduurzaming van warmtenetten.
5. **Sturing op woonlasten.** Regels (zoals passend toewijzen) sturen nu vaak alleen op de hoogte van de huur. Risico is dat huurders toch hogere woonlasten krijgen omdat ze met een relatief lage huur een steeds hogere energierekening hebben. Andersom kunnen woningcorporaties slechts een beperkte huur vragen voor een energiezuinige woning om deze passend toe te kunnen wijzen. Hierdoor zijn investeringen in duurzaamheid voor corporaties onrendabel. Terwijl deze ontwikkeling juist voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen essentieel is. Sturen op woonlasten is een beter uitgangspunt.



Investeren in wonen, nu en voor de toekomst

Betaalbare huren, (ver)nieuwbouw, verduurzaming, gezond wonen en leefbare wijken. De actuele maatschappelijke opgaven vragen om veel investeringen. Daarnaast moeten we verder kijken: ook onze kinderen en kleinkinderen willen straks een betaalbaar huis. Het kabinetsbeleid van de afgelopen jaren heeft corporaties niet verder geholpen. De belastingdruk nam fors toe. Evenals de kosten. En in verband met de betaalbaarheid (inflatievolgend huurbeleid) stijgen de huurinkomsten niet mee. Dat gaat onvermijdelijk ten koste van investeringen, die maatschappelijk zeer gewenst zijn. En daarmee ten koste van de kwaliteit van wonen in Nederland. Een breed onderzoek naar opgaven en middelen door de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken en Financiën en Aedes toont aan dat de financiële continuïteit van de corporatiesector al over enkele jaren onder grote druk staat.



Wat is er nodig?

1. **Heroverweging fiscale stelsel corporaties.** De kosten en belastingdruk stijgen meer dan de huurinkomsten, corporaties willen immers de huren betaalbaar houden. Dat is niet vol te houden. Het onderzoek naar opgaven en middelen vormt de basis voor een heroverweging van de fiscale behandeling van corporaties door een nieuw kabinet. Daarbij pleiten woningcorporaties voor:
2. **Afschaffing verhuurderheffing.** Het grootste gat werd de afgelopen jaren geslagen door de verhuurderheffing, die nu al is opgelopen tot boven de 10 miljard euro. Dat gaat onvermijdelijk ten koste van investeringen voor onze maatschappelijke opgaven. Dit geld komt niet meer ten goede aan huurders in sociale huurwoningen en onttrekt



daarmee maatschappelijk gebonden geld aan de sociale huursector. Dat is in strijd met de Woningwet.

3. **Geen winstbelasting over sociale activiteiten.** Aedes pleit voor aanpassing van het fiscaal regime, zodat het beter past bij het karakter van woningcorporaties. Dat zijn immers non-profit ondernemingen met een maatschappelijke doelstelling. Het is daarom niet logisch dat ze winstbelasting (Vpb) betalen over hun sociale activiteiten.
4. **Uitzondering in ATAD1.** Corporaties worden ook getroffen door ATAD1: een Europese richtlijn bedoeld om belastingontwijking van multinationals tegen te gaan. Die is nooit bedoeld voor corporaties, maar kost hen wel honderden miljoenen per jaar. De renteaftrekbepanking werkt als een straf op lenen om te investeren, terwijl het corporatiestelsel is gebouwd rondom deze leningen. Nederland kan corporaties ervan uitzonderen, maar dit kabinet heeft daar niet voor gekozen.
5. **Stimuleer onderlinge herverdeling bezit.** Schaf de overdrachtsbelasting af bij onderlinge verkopen tussen corporaties. Dat maakt collegiale hulp tussen corporaties mogelijk en het stimuleert herverkaveling waardoor corporaties zich meer op hun kerngebied kunnen richten.

Wij vragen niet om extra geld, maar om belastingverlichting. Als de fiscale behandeling passend zou zijn bij de maatschappelijke taken en werkzaamheden van corporaties, dan kunnen de corporaties de opgaven voor de toekomst oppakken en ook voor onze kinderen en kleinkinderen betaalbare woningen blijven realiseren.