

## **Investering in volkshuisvesting**

Sinds de invoering van de verhuurderheffing in 2013 hebben sociale verhuurders, vooral woningcorporaties, meer dan 13 miljard euro aan verhuurderheffing betaald. Dat heeft enorme impact gehad op de huurprijzen, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De verhuurderheffing is vooral doorberekend aan huurders door de huren te verhogen en inkomensafhankelijke huren in te voeren. Door de heffing konden woningcorporaties fors minder investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De investeringscapaciteit van woningcorporaties is dus bewust door opeenvolgende kabinetten Rutte ernstig beperkt als gevolg van de invoering van de verhuurderheffing.

De verhuurderheffing zorgde er ook voor dat woningcorporaties een extra excuus hadden om enerzijds sociale huurwoningen te verkopen en anderzijds over te hevelen naar het duurdere segment waardoor de totale sociale woningvoorraad sterk verminderde (zie onder).

De verhuurderheffing is onderdeel van een decennialang bewust beleid om de sociale huursector te marginaliseren door deze enkel nog toegankelijk te maken voor de laagste inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen. Woonopstand pleit voor een breed toegankelijke volkshuisvesting voor lage en middeninkomensgroepen.

De verhuurderheffing is nu afgeschaft, maar de daaraan gekoppelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders blijft bestaan. Daarnaast zijn er andere belastingmaatregelen die de investeringscapaciteit van woningcorporaties beperken: die zijn niet afschaft. Zo worden woningcorporaties als normale ondernemingen belast. De ATAD en VPB bedragen inmiddels zo'n 1 miljard per jaar, geld dat huurders van sociale huurwoningen nog steeds moeten ophoesten.

Wat er moet gebeuren:

- Investeer vanuit het rijk minstens 4 miljard per jaar extra in betaalbare woningen, verduurzaming, en leefbare wijken en om de achterstanden op te lopen.
- Woningcorporaties zijn geen normale ondernemingen, maar toegelaten instellingen die geen winstoogmerk hebben. Het gereguleerd woningbezit dient op z'n minst uitgezonderd te worden van winstbelasting.

## **Beschikbaarheid**

In het concept staat; 'Partijen streven ernaar dat de sociale huurvoorraad groeit met ten minste 100.000 woningen in 2030, om hiermee te voldoen aan de groeiende behoefte aan betaalbare huurwoningen.' Maar deze prestatieafspraken zorgen ervoor dat er in 2030 minder sociale huurwoningen zullen zijn dan dat er in 2013 waren. Er worden volgens de prestatieafspraken 250.000 sociale huurwoningen gebouwd, maar ook 150.000 verkocht/gesloopt. Daardoor komen er netto maar 100.000 sociale huurwoningen bij van nu tot 2030. Tussen 2013 en 2019 zijn er al meer dan 150.000 sociale huurwoningen verdwenen ([bron](#)).

Het is niet uit te leggen dat na 17 jaar het aantal sociale huurwoningen afgenomen zal zijn, terwijl het aantal woningzoekenden dat aanspraak op een sociale huurwoning maakt tot op heden is toegenomen en nog verder zal toenemen.

Uit het rapport '[De Staat van de Corporatiesector 2021](#)' van de Autoriteit Woningcorporaties blijkt dat sociale huurders steeds meer op woningcorporaties aangewezen zijn, aangezien in vijf jaar tijd het aantal sociale woningen dat wordt aangeboden door particuliere verhuurders met maar liefst 20% afgenomen is (p.6).

Een toename van slechts 100.000 sociale huurwoningen is alleen al onvoldoende als we kijken naar het aantal mensen dat dakloos is of dreigt dakloos te worden. Naast de door het CBS officieel vastgestelde aantal van [32.000 dakloze mensen in 2020](#), zijn er nog tienduizenden mensen die ofwel dakloos zijn maar niet worden geteld ofwel dreigend dakloos zijn, bijvoorbeeld omdat zij in een onveilige situatie wonen. Een ruwe schatting komt op 100.000 dak en thuisloze mensen ([bron](#)).

Een toename van slechts 100.000 sociale huurwoningen is ook onvoldoende als we kijken naar de enorme wachtlijsten. [Onderzoek](#) heeft uitgewezen dat in een kwart van de gemeenten de wachtlijst voor een sociale huurwoning meer dan zeven jaar is.

Een toename van slechts 100.000 sociale huurwoningen strookt ook niet met andere plannen van de minister. Binnen de totale woningvoorraad is het percentage van sociale huurwoningen snel gedaald: van 29,3% in 2015 naar 27,2% in 2020. De minister kondigde in het plan 'Een thuis voor iedereen' aan dat het percentage sociaal minimaal 30% moet worden. Er zijn nu circa 8 miljoen huur- en koopwoningen en dat moeten er in 2030 volgens het kabinet circa 8,9 miljoen worden. Dan dienen er circa 2.670.000 huurwoningen te zijn terwijl er nu circa 2.458.000 huurwoningen zijn ([bron](#)). Er wordt dus gestreefd naar een toename met 212.000 woningen. Dit strookt niet met de netto toename van slechts 100.000 waar de prestatieafspraken over spreekt.

Volgens de concept prestatieafspraken voldoen de indicatieve provinciale biedingen nog niet geheel aan de noodzaak van 2/3 betaalbare woningen, waaronder de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen. Dat heeft onder andere te maken met gestegen grondprijzen, materiaal- en arbeidskosten en te weinig arbeidskrachten. Alle seinen staan daarmee op rood. De verwachting is dus dat dit aantal van 250.000 niet gehaald zal worden.

Verder is erg opvallend dat in de concept-prestatieafspraken niet wordt gesproken over de vermindering van het aantal sociale huurwoningen als gevolg van het overhevelen van deze sociale huurwoningen naar het duurdere segmenten (het zogenaamd liberaliseren). Sinds 2013 zijn er circa 39.000 sociale huurwoningen van corporaties naar het duurdere segment overgeheveld ([bron](#)). Wel is in het concept het volgende te lezen: "Op het moment dat de sociale voorraad weer groeit, ontstaat meer ruimte om woningen zo mogelijk te verkopen aan zittende huurders of andere huurders in de corporatiesector." In dit verband hebben wij zorgen over de plannen van Aedes voor meer 'doorstroming' en het stimuleren van eigenwoningbezit voor de "doelgroep" door het verkopen van goede grondgebonden corporatiewoningen (right to buy). Hierdoor verdwijnen immers de betere sociale huurwoningen uit de voorraad.

Woonruimte kan ook gecreëerd worden zonder te bouwen. Bijkomend voordeel is dit beter voor het klimaat is. Het laaghangend fruit is:

- Pak de leegstand aan (zolang de wooncrisis voortduurt dient het kraakverbod opgeheven te worden),
- Stimuleer samenwonen (met behoud van opgebouwde woonrechten),
- Het volledig opheffen van de kostendelersnorm,
- Verschaf huurtoeslag ook voor onzelfstandige woonruimte.

Wat er moet gebeuren:

- Stel de ambitie voor de toename van het aantal sociale huurwoningen bij naar netto 250.000.
- Gezien de woningnood en de betaalbaarheids crisis moet er juist direct een stop komen op de verkoop, liberalisering en onnodige sloop van sociale huurwoningen.
- Zet naast nieuwbouw ook maximaal in op het creëren van woonruimte door benutten van leegstand en aanpassing van regels.

### **Woononzekerheid**

In het concept is het volgende te lezen: ‘De opgave is primair gericht op reguliere nieuwbouw. Een deel van de woningbouwopgave zal worden ingevuld door flexwoningen te realiseren op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is. Met flexwoningen, in principe toegankelijk voor alle huurders, kan de opgave sneller gerealiseerd worden.’

Van de 250.000 nieuw te bouwen sociale huurwoningen zal een groot deel bestaan uit flexwoningen. De minister heeft aangekondigd dat er [15.000 nieuwe flexwoningen per jaar tot 2030](#) worden gebouwd, om zo een “structurele flexibele schil” van 120.000 flexwoningen te creëren. Uit beantwoording van Kamervragen ([bron](#)) blijkt dat het aan “lokale partijen” is om te bepalen wat voor huurcontract de flexhuurder krijgt. Met andere woorden: de minister stuurt niet op vaste huurcontract noch op recht op herhuisvesting als de flexwoning wordt verplaatst of opgeheven. Dit tast de woonzekerheid van huurders van flexwoningen ernstig aan. Dit is in strijd met toezeggingen van dit (en voorgaande) kabinet dat het vaste huurcontract de norm moet blijven. Het is in strijd met het recht op huisvesting dat vereist dat de woonzekerheid van huurders beschermd moet worden. Het normaliseren van een grote “structurele flexibele schil” leidt tot verdere flexibilisering van huisvesting en verslechtert de positie van een grote groep huurders. De huidige problemen met flexibilisering en huisuitzettingen o.a door de Wet doorstroming huurmarkt en andere flexcontracten worden geenszins aangepakt. Woonzekerheid is essentieel om een waardig bestaan op te kunnen bouwen zonder risico op dak- en thuisloosheid.

In het concept wordt met een gemak over doorstroming gesproken. Veilige, stabiele, zekere en passende woningen voor iedereen zou het doel moeten zijn. Doorstroming om de doorstroming ondergraaft het recht op een stabiele woning. Ook doorstroming van te duur naar betaalbaar komt niet ter sprake. Zo wonen er in 2021 355.000 huishoudens te duur voor het inkomen dat ze genieten ([bron](#)).

Wat er moet gebeuren:

- Garandeer woonzekerheid voor iedereen, creëer geen tweederangs huurders zonder woonzekerheid.

### **Betaalbaarheid**

Over de betaalbaarheid kunnen we kort en krachtig zijn. We hebben 1 miljoen redenen om huurbevriezing van alle huren voor vijf jaar te eisen. Er zijn namelijk 1 miljoen huishoudens die na het betalen van de huur onvoldoende overhouden om de noodzakelijke uitgaven zoals eten te kunnen betalen. Onze eis van vijf jaar huurbevriezing, huurregulering en compensatie, zoals uiteengezet in onze [brandbrief 'Stop en keer de huurexplosie'](#) blijven daarom gehandhaafd.

De inkomensafhankelijke huurverhogingen (IAH) tot 50 of 100 euro per maand worden verder geïntensiveerd waardoor huurders worden uitgerookt, de marginalisering van de sociale huursector doorzet en een brede volkshuisvesting voor lagere en middeninkomens verder naar de achtergrond verdwijnt. De IAH moet net als de verhuurdersheffing worden afgeschaft.

### **Verduurzaming**

Volgens het concept staan corporaties voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. Het is zeer belangrijk dat er draagvlak dient te zijn.

Het is nog onduidelijk hoe huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) in de huur gecompenseerd worden voor hun relatief hoge energielasten. Volgens de concept-prestatieafspraken mogen de maatregelen de opgave van de corporaties en het feit dat zij zich al geïmmiteerd hebben aan een versnelde uitfasering uiterlijk in 2028 van c.a. 250.000 woningen met E, F en G-labels niet negatief beïnvloeden. Wat dit laatste betekent is ook onduidelijk.

'Uitfaseren' zou geen sloop moeten betekenen: renovatie moet het uitgangspunt zijn. Dit is beter voor bewoners en voor het klimaat. Het versneld isoleren, verduurzamen en renoveren van woningen is hier gepast.

Wat moet er gebeuren:

- Voldoende geld beschikbaar stellen om te verduurzamen, om te voorkomen dat sloop de aantrekkelijkste optie is.

### **Zeggenschap**

Onderdeel van het recht op huisvesting is dat bewoners recht hebben op zeggenschap over hun woning en woonomgeving. De concept-prestatieafspraken verslechteren echter de positie van huurders op dit punt. In de concept-prestatieafspraken staat: 'De minister voor VRO zet in op vereenvoudiging van de huidige regelgeving door expliciet te maken wanneer een verduurzamingsvoorstel als redelijk dient te worden beschouwd, en door vast te leggen dat huurders die niet reageren op een voorstel niet meegeteld hoeven te worden in de draagvlakmeting.'

We merken op dat het Rijk, gemeenten en woningcorporaties jarenlang de tijd hebben gehad om te kunnen verduurzamen. Het is volstrekt onaanvaardbaar dat vanwege de haast huurders nu rechten moeten inleveren. Het recht van instemming van huurders mag niet aangetast worden. De rechten van huurders zijn al met de komst van onder andere tijdelijke

huurcontracten behoorlijk ingeperkt en huurders durven daarom bijv. geen (onderhouds)klachten te uiten.

Verder is in het concept niets terug te vinden over wooncoöperaties. Het coalitieakkoord gaf aanleiding om hoopvol te zijn, want daarin is terug te vinden dat het kabinet meer ruimte wil creëren voor coöperatieve woonvormen die door bewoners zelf ontwikkeld worden. De overheid dient een betrouwbare partner te zijn, maar laat nu zien dat burgers niet op het kabinetsakkoord kunnen vertrouwen. De wooncoöperatie voor en door bewoners opgericht (dus zonder winstoogmerk) is bij uitstek geschikt om het verdienmodel uit woningen te halen en bewoners zeggenschap te geven over hun woon -en leefomgeving. De wooncoöperatie draagt zo bij aan een meer democratische volkshuisvesting.

Wat er moet gebeuren:

- Garandeer en regel het recht van bewoners op zeggenschap ook in geval van verduurzamingsvoorstellen.
- Schep de optimale voorwaarden voor coöperatieve woonvormen zodat deze worden gestimuleerd.

In het concept is ook niets terug te vinden over meer woningen voor mensen met een beperking.

### **Leefbaarheid**

De toepassing van de Rotterdamwet om de leefbaarheid te verbeteren is niet bewezen effectief te zijn. Wel is bewezen dat deze discrimineert op inkomen en indirect op etniciteit. Daarom dient de discriminerende Rotterdamwet afgeschaft te worden.

Gemengde wijken worden gerealiseerd als de volkshuisvesting breed toegankelijk gemaakt wordt. Deze wijken waren vroeger als gevolg van brede toegankelijke volkshuisvesting automatisch gemengd. En het beleid is nu dat menging kunstmatig tot stand moet komen, terwijl de oplossing juist gezocht moet worden in die brede toegankelijke volkshuisvesting. Daarom is onze eis: investeer in breed toegankelijke volkshuisvesting en woonzekerheid voor iedereen.

Met vriendelijke groet,  
Landelijke actiecoalitie Woonopstand