

Tweede Kamer  
Woordvoerders Wonen

**datum**  
18 september 2024

**Kenmerk**  
24.295

### **Betreft: wooncrisis vraagt om urgente actie**

Beste Kamerleden,

Komende weken bespreekt u de aangekondigde plannen van Prinsjesdag, de Begroting en het Belastingplan. Bij deze geeft de Woonbond graag haar reactie. De Woonbond roept de Tweede Kamer op de wooncrisis daadkrachtiger aan te pakken en met plannen te komen voor lagere huren, méér betaalbare woningen en een snelle verduurzaming van de bestaande woningen.

#### **Betaalbaarheid**

In het hoofdlijnenakkoord was opgenomen om vanaf 2025 over te stappen op inflatievolgend huurbeleid. In het regeerprogramma is dit vervallen en wordt nu gemeld dat in de Nationale Prestatie Afspraken een nieuwe afspraak moet worden gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging. Voor sociale huurders was de huurverhoging in 2024 de hoogste in 30 jaar. De Woonbond vindt het niet acceptabel dat er in 2025 weer een hoge, en dit keer zelfs een nóg hogere, huurverhoging is. De Woonbond neemt dan ook graag de oproep aan om een gedegen afspraak te maken voor een gematigde jaarlijkse huurverhoging in een herziening van de Nationale Prestatie Afspraken, die ook al moet gelden voor 2025. Een afspraak die recht doet aan de inzet om een deel van de middelen van de afschaffing van de verhuurderheffing terug te geven aan huurders en die zorgt dat huren niet te hard oplopen.

Een afspraak over de huurverhoging alleen is echter niet afdoende om de bestaanszekerheid van huurders te borgen. De Woonbond roept de Tweede Kamer op het bestaansminimum structureel te verhogen. De aangekondigde verhoging van 1,2% van het bestaansminimum is in het voorjaar helaas terug gedraaid. Veel huurders komen lastig rond en er is dringend behoefte aan krachtig beleid om de armoede in Nederland terug te dringen. Met het huidige beleid daalt de armoede in Nederland niet.

#### **Huurtoeslag**

In het hoofdlijnenakkoord was aangekondigd om per 2025 500 miljoen euro extra huurtoeslag beschikbaar te stellen om de armoede terug te dringen. Hiervan is nog maar 225 miljoen euro beschikbaar om armoede terug te dringen, helaas pas ook een jaar later. 275 miljoen euro is nu beschikbaar gesteld om de huurtoeslag te 'vereenvoudigen'. Een van de wijzigingen betreft het 'lineair' laten aflopen van de inkomensafhankelijke eigen bijdrage waardoor de huurtoeslag

minder hard afloopt bij een stijgend inkomen. Ook het voorstel niet-AOW'ers gelijk te behandelen als AOW'ers is een goede stap.

Deze maatregelen en vereenvoudigingen zijn op zich positief, maar het is kwalijk dat dit ten koste gaat van het terugdringen van armoede via een verlaagde eigen bijdrage. We roepen de Tweede Kamer op om de verlaging van de eigen bijdrage al in 2025 in te laten gaan in plaats van in 2026. Dit heeft geen structurele doorwerking in het overheidstekort, maar verbetert al wel in 2025 de koopkracht voor heel erg veel huurders.

In de begroting van VRO wordt bovendien gesproken van een 'aanscherping van de inkomensafhankelijke huurverhoging'. De Woonbond wijst er op dat de stappen van € 50,- en € 100,- al erg fors zijn en een snellere verhoging niet aan de orde kan zijn. De Woonbond is principieel tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen. Maar wanneer dit beleid wordt voortgezet zou de beste aanscherping zijn om geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer toe te staan bij een huur die al boven de sociale huurgrens ligt. Deze huurders betalen immers al een huurprijs boven 'sociaal' en kunnen niet als 'goedkope' scheefhuurder worden aangemerkt. Huurden ze voor hetzelfde bedrag in de gereguleerde middenhuur, dan zou er ook geen sprake zijn van een inkomensafhankelijke verhoging. Ook vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid zou er daarom een streep moeten door dit type huurstijging boven de sociale huurgrens.

### **Beschikbaarheid**

De regering kondigde afgelopen vrijdag aan om met een noodgreep te komen om het parlement te omzeilen. Met als doel om mensen op de vlucht voor oorlog hier veilig onderdak te ontzeggen. Een van de aangehaalde redenen hiervoor was de druk van statushouders op de woningvoorraad. Er worden echter geen crisismaatregelen genoemd die het aanbod aan betaalbare woningen vergroten. De Woonbond merkt op dat de Kamer er verstandiger aan doet de bestaande wooncrisis juist structureel aan te pakken en te zorgen dat er snel meer betaalbare woningen komen.

Oplossingen voor de korte termijn zijn er wel degelijk. Die staan echter niet in de plannen. Het makkelijker maken om samen te wonen door de kostendelersnorm af te schaffen wordt slechts onderzocht. Het daadkrachtig aanpakken van leegstand door leegstand te beboeten ontbreekt. Op de korte termijn moet er veel meer ingezet worden op het stimuleren van het zo goed mogelijk gebruiken van de bestaande woningvoorraad. Dat gebeurt nu onvoldoende.

Op langere termijn heeft Nederland echt meer betaalbare woningen nodig. In het *Plan voor de Volkshuisvesting 2.0*<sup>1</sup> stelt de Woonbond voor om tussen 2025 en 2040 1,5 miljoen woningen bij te bouwen, waarvan 40% sociale huur en 40% middensegment. Daar moet de regering op inzetten om de wooncrisis nu niet verder op te laten lopen en op termijn duurzaam op te lossen. Echter, de wachtlijsten voor de sociale huur duurzaam terugdringen en echte maatregelen nemen om mensen zonder dak boven het hoofd aan een woning te helpen, missen in de plannen van het kabinet. Er lijken vooral uitzonderingen te komen voor gemeenten die géén sociale

---

<sup>1</sup> [https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2024/08/woonbond\\_plan\\_voor\\_de\\_volkshuisvesting2\\_2024.pdf](https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2024/08/woonbond_plan_voor_de_volkshuisvesting2_2024.pdf)

huurwoningen willen bouwen. De voorwaarde voor het bouwen van sociale huur geldt ook niet op project niveau, zo dreigt de situatie dat project ontwikkelaars zich onvoldoende aan de regels houden.

In totaal maakt dit kabinet een vergelijkbaar bedrag beschikbaar voor de bouw van woningen als het vorige kabinet. Het is positief dat er een aanzienlijk bedrag beschikbaar is gesteld voor de bouw van woningen. Het genoemde bedrag is echter verre van afdoende en er zijn vele miljarden meer nodig. Ook ontbreekt een structureel bedrag voor de bouw van woningen en infrastructuur bij gebiedsontwikkeling. Het is zodoende wrang dat er wel structureel geld beschikbaar is gesteld voor de verlaging van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Zou dit geld niet doelmatiger besteed kunnen worden door deze middelen structureel in te zetten voor de bouw van betaalbare woningen?

De Woonbond is positief over plannen die leiden tot daadkrachtige aanpak van grondbezit waarop niet wordt gebouwd en speculatie met grond. De invoering van een planbatenheffing kan een goede bijdrage leveren aan het bouwen van betaalbare woningen. We vertrouwen erop dat deze plannen met spoed worden uitgewerkt.

### **Verduurzaming**

Dit kabinet kiest voor een rigoureuze afbouw van de salderingsregeling per 2027. En dat zonder enige beschermende maatregelen voor de teruglevertarieven van zonnepaneelhouders. Deze ruwe afbouw van de salderingsregel raakt juist huurders extra hard. Niet alleen dalen hun opbrengsten fors, zij blijven ook vast zitten aan maandelijkse huur- of servicekosten voor de zonnepanelen. Waar zij eerst een voordeel hadden, zien zij nu vaak een nadeel ontstaan. Niet alleen vanaf 2027, maar ook nu al omdat energieleveranciers zonder meer forse terugleverkosten in rekening brengen.

De Woonbond meent dat het nog steeds wenselijk is om zonnepanelen op daken van koop- én huurwoningen te stimuleren. Daar horen zij meer thuis dan massaal en gesubsidieerd op het land. Onze voorkeur is een klimaatrechtvaardige aanpak, namelijk beperking van de salderingsaftrek door deze op een vaste hoeveelheid te maximeren. Daarnaast is het noodzakelijk om de contractsvrijheid van energieleveranciers te beperken. De huidige markt is nog steeds niet transparant en bevoordeelt alleen de calculerende, actieve consumenten. Simpele standaardcontracten met redelijke tarieven zijn daarbij de beste serieuze optie.

Mocht dit kabinet echter vasthouden aan de rigoureuze afbouw, dan dienen minimaal zittende huurders die - vaak recent - zonnepanelen op hun dak hebben liggen gecompenseerd te worden door forse verlaging van de huur- dan wel servicekosten die voor de panelen worden gerekend.

### **Winstbelasting voor corporaties**

Woningcorporaties zijn maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk, desalniettemin worden ze jaarlijks voor miljarden aangeslagen voor het betalen van winstbelasting. Vreemd genoeg ook nog voor een richtlijn voor belastingontwijking van multinationals ('ATAD'). Dit is geld, opgebracht door huurders dat niet gebruikt kan worden voor lagere huren, méér betaalbare woningen en verduurzaming. Huurders moeten méér huur betalen om dit op te brengen, terwijl corporaties 0 euro subsidie krijgen voor de maatschappelijke opgaven die ze moeten uitvoeren.

Deze ongelijkheid is onhoudbaar. Wie kan een huurder uitleggen dat zijn huur omhoog moet om maatschappelijke opgaven te betalen terwijl de corporatie vervolgens als een multinational wordt belast?

### **Onrechtvaardigheid in het belastingstelsel**

Er is een groot gebrek aan betaalbare woningen in Nederland. Dit is een probleem door te weinig betaalbare woningen, maar ook door hoe we het bezit van woningen in Nederland subsidiëren. Omstreeks 10 miljard euro zijn we jaarlijks kwijt aan de hypotheekrenteaftrek. Daarmee neemt de ongelijkheid elke dag opnieuw toe. En waar huurders met hun huur betalen voor allerlei maatschappelijke opgaven, krijgen woningeigenaren subsidie voor verduurzaming en elke maand opnieuw hypotheekrenteaftrek. Subsidie van arm naar rijk. In het regeerakkoord is afgesproken dit ongemoeid te laten. Daarmee blijft wonen de grote ongelijkheidsmachine. De hypotheekrenteaftrek drijft de prijzen op en draagt niet bij aan betaalbaar wonen.

De Woonbond roept de Tweede Kamer op om de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs af te schaffen en de inkomsten te gebruiken om de belasting op inkomen te verlagen. Zo wordt de ongelijkheid tussen huurders en eigenaren stapsgewijs afgebouwd en kan bijvoorbeeld ook de afhankelijkheid van toeslagen worden afgebouwd.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels  
Algemeen directeur