

datum
18 oktober 2024
kenmerk
24.330

Betreft:

Begroting Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening

Beste Kamerleden,

Komende week bespreekt u de begroting Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening. Bij deze geeft de Woonbond graag haar reactie.

De Woonbond roept de Tweede Kamer op de wooncrisis veel daadkrachtiger aan te pakken en met plannen te komen voor lagere huren, méér betaalbare woningen en een snelle verduurzaming van de bestaande woningen. We doen u de volgende aanbevelingen:

- Verhoog het bestaansminimum structureel;
- Laat de verhoging van de huurtoeslag al in 2025 in gaan, in plaats van pas in 2026;
- Beperk de invloed van de Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH);
- Schaf de kostendelersnorm zo spoedig mogelijk af, om samenwonen te bevorderen;
- Pak langdurige leegstand daadkrachtig aan, met fikse boetes op deze vorm van speculatie;
- Verhoog de bouw van sociale huurwoningen structureel, door tot 2040 1,5 miljoen woningen te bouwen waarvan 40% sociale huur;
- Zorg voor een krachtige Regiewet, waardoor álle gemeenten moeten bijdragen aan de bouw van sociale huurwoningen en gemeenten met relatief veel sociale huur niet gedwongen worden minder sociale huur te bouwen;
- Maak structureel meer middelen beschikbaar voor nieuwbouw en gebiedsontwikkeling (waaronder infrastructuur);
- Zorg dat corporaties worden vrijgesteld van de winstbelasting en de richtlijn voor belastingontwijking (ATAD).

Betaalbaarheid

In het hoofdlijnenakkoord was opgenomen om vanaf 2025 over te stappen op inflatievolgend huurbeleid. In het regeerprogramma is dit vervallen en staat nu 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 onacceptabel dat er in 2025 weer een hoge, en dit keer zelfs een nóg hogere, huurverhoging plaatsvindt. De hoogste in 31 jaar, om precies te zijn. Dat mag u niet laten gebeuren.

De Woonbond is hier sinds september over in gesprek met het ministerie van VRO en de woningcorporaties, tot dusver zijn we niet tot een oplossing gekomen. Naast uw actie in de corporatiesector is er ook ingrijpen nodig om te voorkomen dat de huurprijzen bij gereguleerde huurwoningen van commerciële aanbieders enorm stijgen. Daarnaast wijst de Woonbond erop dat indien de hoge huurstijging in 2025 (geraamd op 6% bij ongewijzigd beleid) niet voorkomen wordt, dit voor de overheid ook een grote verhoging van het huurtoeslagbudget betekent.

Een afspraak over de huurverhoging alleen is 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 teruggedraaid. 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. Van een nieuwe berekeningsmethodiek kunnen mensen geen tandpasta kopen.

Bovendien constateren we in gesprekken met onze achterban dat huurders grote moeite hebben met de situatie dat zij zonder bijdrage van de overheid volledig moeten opdraaien voor de maatschappelijke opgaven van nieuwbouw en verduurzaming. Een en anders staat nog los van de vraagtekens bij de realisatie.

Huurtoeslag

In het hoofdlijnenakkoord is 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, helaas ook pas 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. De financiële ramingen van het CPB laten zien dat er in 2025 nog ruimte is binnen de Europese afspraken ten aanzien van het begrotingstekort.

In de begroting van VRO wordt bovendien gesproken van een 'aanscherping van de inkomensafhankelijke huurverhoging'. De Woonbond wijst erop 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. Wanneer dit beleid toch 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 daarom niet als 'goedkope scheefhuurder' worden aangemerkt. Huurden zij voor hetzelfde bedrag in de gereguleerde middenhuur, dan zou er ook geen sprake zijn van een inkomensafhankelijke verhoging. Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid moet er daarom überhaupt een streep door dit type huurstijging boven de sociale huurgrens.

Beschikbaarheid

Oplossingen om op korte termijn de beschikbaarheid van woningen te verbeteren bestaan. Die staan echter niet in de regeringsplannen. Het makkelijker maken om samen te wonen door de kostendelersnorm af te schaffen wordt slechts onderzocht. Terwijl het een win-winsituatie is als meer alleen wonende mensen met een kleine beurs een woning delen (wanneer zij dit willen) en hierdoor een woning vrijspelen voor een ander. Het daadkrachtig aanpakken van leegstand het te beboeten ontbreekt in de voornemens. Terwijl het speculeren met woningen ten tijde van een wooncrisis in het licht van mensenrechten abject en infaam is. Leegstand en woningnood mogen niet tegelijkertijd

bestaan. Bovendien kan er op de korte termijn 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](#) 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. Het wegwerken van de wachtlijsten voor de sociale huur 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 in de regiewet te komen voor gemeenten die géén sociale huurwoningen willen bouwen. De voorwaarde voor het bouwen van sociale huur geldt ook niet op project niveau, zo dreigt de situatie dat projectontwikkelaars zich onvoldoende aan de regels houden.

De Woonbond acht het absoluut onwenselijk dat gemeenten met relatief veel sociale huur worden gedwongen om minder sociale huur te bouwen, zoals voorgesteld. In steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zijn de wachttijden fors. Deze gemeenten bouwen naast sociale huur óók koop- en huurwoningen in het middensegment. In “Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting” worden deze gemeenten nu gedwongen om minder sociale huur te bouwen. Tegen de wens van de lokale corporaties, huurders en woningzoekenden in. Wij roepen u op om een duidelijke uitspraak te doen dat dit niet acceptabel is en met een motie het kabinet op te roepen het Besluit en de Regeling hier op aan te passen.

Dit kabinet maakt in totaal 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 onvoldoende en er zijn vele miljarden meer nodig. Uit de begroting blijkt het nu bovendien over een langere periode uitgesmeerd te zijn, waardoor het onmogelijk is om de wooncrisis op korte termijn voortvarend aan te pakken.

Stop de winstbelasting voor corporaties

Woningcorporaties zijn maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk, desalniettemin worden ze jaarlijks voor miljarden aangeslagen voor het betalen van winstbelasting. Vreemd genoeg geldt hiervoor ook 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, zoals nieuwbouw, die ze moeten uitvoeren. Deze ongelijkheid is onhoudbaar. Wie kan een huurder uitleggen dat haar huur omhoog moet om maatschappelijke opgaven te betalen terwijl de corporatie vervolgens als een multinational wordt belast?

Tot slot

De Woonbond roept de Kamer op om het verbeteren van de bestaanszekerheid van huurders en woningzoekenden centraal te stellen. Want het is heel hard nodig dat er snel betaalbare woonruimte bijkomt en dat bestaande huurwoningen betaalbaar blijven.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur