



**Datum**

16 januari 2025

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/25-002

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie voor VRO

**Onderwerp**

Commissiedebat Staat van de volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Op 23 januari aanstaande debatteert u over de Staat van de Volkshuisvesting. Een belangrijk debat, omdat de woningcrisis voortduurt en er sneller, meer betaalbaar gebouwd moet worden. Op de woontop zijn hierover afspraken gemaakt. Aedes, VNG en het ministerie van VRO hebben ook de eerder gemaakt Nationale Prestatieafspraken herijkt en nieuwe afspraken gemaakt over de opgave waaraan woningcorporaties willen en kunnen voldoen de komende 10 jaar. Tenslotte geeft het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting een helder kader voor betaalbare woningbouw en wordt daarin regelgeving aangepast, waardoor de bouw kan versnellen. Hoopgevende signalen, maar het tempo moet echt omhoog en de plannen moeten sneller tot uitvoering komen.

In deze brief gaan we in op de wet versterking regie volkshuisvesting, de resultaten uit de Aedes benchmark en de Nationale Prestatieafspraken (NPA), en delen we onze zorgen rondom netcongestie en zonnepanelen op huurwoningen.

**Wet versterking regie volkshuisvesting**

We vragen uw Kamer om nu echt vaart te maken met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Met deze wet kunnen verschillende doelen van het kabinet gerealiseerd worden. Essentieel is dat wordt vastgelegd dat 30% van alle nieuwbouw per gemeente bestaat uit sociale huurwoningen en dat tweederde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Daarom moeten vooral ook voor deze doelgroepen veel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) worden bijgebouwd. Het is van groot belang voor woningzoekenden dat deze wet zo spoedig mogelijk (per 1 juli 2025) in werking treedt. De wet ligt inmiddels sinds maart 2024 in uw Kamer en de minister werkt al ruim een half jaar aan een nota van wijziging en onderliggende regelgeving. Dit duurt veel te lang en is niet uit te leggen aan de almaar stijgende groep van woningzoekenden.

Uit analyse van de CBS-nieuwbouwcijfers blijkt dat er een groot aantal gemeenten is dat (ruim) onder de 30% sociale huur zit in de bestaande voorraad. En ook in productiecijfers van de afgelopen jaren en de bouwprognoses voor de komende jaren wordt in meer dan de helft van het land de minimale 30% sociale huur in de nieuwbouw niet gehaald. We maken ons hier serieuze zorgen over, omdat de

wachtlijsten alleen maar groeien en er dus veel vraag is naar en behoefte is aan sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling onderstreept nogmaals het belang van snelle invoering van de Regie-wet.

### **Historisch hoge investeringen in verduurzaming, onderhoud én huurverlaging in 2023**

Eind 2024 publiceerde Aedes de jaarlijkse [Aedes benchmark](#). In 2023 investeerden corporaties € 10,5 miljard in onderhoud en verduurzaming van hun woningen, maar liefst € 1,5 miljard meer dan het jaar ervoor. Tegelijk kregen zo'n 600.000 huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging waardoor de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning in 2023 daalde naar € 577. In 2023 bouwden corporaties bijna 18.000 nieuwe woningen. Deze werden vrijwel geheel met € 4,3 miljard aan leningen betaald. De eerste signalen voor 2024 wijzen op een stijgende productie tot boven de 20.000. Alle investeringen vergen veel van corporaties.

In totaal investeren corporaties 115 miljard in nieuwbouw, verbetering, onderhoud en leefbaarheid van woningen. Daarbij leggen corporaties in hun exploitatie van woningen gemiddeld elke maand 11 euro toe per woning. Voor het vierde jaar op rij is daarmee het huishoudboekje niet sluitend. Dit is op lange termijn niet vol te houden en daarom bepleiten we afschaffing van de winstbelasting (vennootschapsbelasting) voor corporaties. Corporaties hebben immers geen winstdoelstelling en worden geacht te investeren in nieuwbouw en onderhoud en verduurzaming van sociale huurwoningen. De Vpb loopt de komende jaren op tot 1,5 miljard euro per jaar en daarvan kunnen in de looptijd van de NPA minimaal 170.000 woningen extra gebouwd worden (gerekend met de IBW-systematiek).

### **Nationale Prestatieafspraken**

In de herijkte [Nationale Prestatieafspraken \(NPA\)](#) heeft Aedes met kabinet en VNG extra maatregelen afgesproken om te zorgen dat vanaf uiterlijk 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd. Belangrijk daarbij is de afspraak dat elke gemeente ten minste 30% sociale huur in de programmering voor de nieuwbouw opneemt. Een afwijking hiervan kan in het kader van gebiedsdifferentiatie passend zijn, maar een afwijking dient altijd te gebeuren in overleg met de regio en met inachtneming van de regionale doelstelling van 30% sociale huur in de nieuwbouw.

#### *Versnellen bouw en verduurzaming*

Door lopende projecten te versnellen, de bestaande voorraad beter te benutten en tijdelijke woningen te plaatsen, kunnen er op korte termijn al meer sociale huurwoningen worden gebouwd. De afspraken van de Woontop ondersteunen daarbij. Ook zijn er in de NPA aanvullende afspraken gemaakt over verbetering van de leefbaarheid en verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad, zodat onze huurders een comfortabelere en duurzamere woning krijgen.

#### *Gematigde huurstijging*

Op basis van de eerder gemaakte afspraken tussen Rijk, VNG, Woonbond en Aedes zou volgend jaar de gemiddelde huurverhoging bij corporaties 6,2% (cao -0,5%) mogen zijn. Kabinet, corporaties en gemeenten hebben ervoor gekozen om die afspraak open te breken en de gemiddelde huurstijging te beperken tot 4,5% voor 2025, dat is 1,7% lager. En om het risico van een hoge huurstijging na een jaar met hoge inflatie te beperken wordt vanaf 2026 de maximale jaarlijkse huursomstijging gekoppeld aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie. Huurders weten hierdoor beter waar ze aan toe zijn en de betaalbaarheid verbetert. Corporaties kunnen rekenen op meer stabiele inkomsten en kunnen voldoende investeren in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van woningen. Dit komt zowel woningzoekenden als zittende huurders ten goede.

### *Betaalbaarheid*

Corporaties investeerden de afgelopen jaren fors in betaalbaarheid. In 2021 zijn de huren bevroren. In 2023 was de gemiddelde huurstijging met 0,1% minimaal, mede door een huurverlaging van gemiddeld bijna 60 euro voor 600.000 huishoudens. Voor andere huishoudens werden de huren in dat jaar niet met de inflatie (10%) verhoogd, maar met ongeveer 2%, conform de loonontwikkeling. Sinds 2020 was de inflatie 21% en de lonen en uitkeringen stegen met 19%. De huren van corporaties stegen in dezelfde periode met slechts 9%, voor zittende huurders zelfs maar met 7%<sup>1</sup>. Bovendien werd van die huurstijging voor veel huurders een deel gecompenseerd door de huurtoeslag. Want voor iedere euro huurverhoging krijgt een huurtoeslaggerechtigde huurder circa tweederde vergoed via de huurtoeslag. En ook investeerde de overheid veel in extra huurtoeslag. Corporaties staan voor betaalbare huren, maar huren kunnen geen sluitpost zijn voor inkomens-/armoedeproblemen.

Wij hebben daarom Nibud gevraagd het effect van de maximale huursomstijging van 4,5% in 2025 door te rekenen voor 24 huishoudtypes. Bij twee derde is in 2025 een verbetering van de huurquote te zien. De stijging van het inkomen of de uitkering is voor hen groter dan de huuraanpassing. Bij ouderen (gepensioneerden) stijgt de huurquote soms licht (0,1-0,4%), maar dat komt primair omdat de pensioenen veel minder worden geïndexeerd dan de lonen. Het zou onuitlegbaar zijn als dit via de huren moet worden opgelost. Nibud stelt ook vast dat de huurquotes sinds 2022 fors zijn gedaald bij alle 24 huishoudtypes, variërend van 1% tot 9%.

Corporaties vragen gemiddeld slechts circa 65% van de maximaal toegestane huur, om woningen betaalbaar te kunnen verhuren. Mede daardoor ligt de gemiddelde huur op dit moment op zo'n 610 euro. Met een gemiddelde huurtoeslag voor huurders van circa 300 euro is de gemiddelde netto-huur voor huurders met huurtoeslag momenteel circa 310 euro per maand.

### *Impact huren op inflatie*

De impact van huren op de inflatie is beperkt. Ongeveer 7% van het inflatiecijfer wordt bepaald door de huurstijging. In de meest recente cijfers (in december 2024 was de inflatie 4,1%) was het effect maar ongeveer 0,1%. De afgelopen jaren heeft de gematigde huurstijging in de corporatiesector juist een dempend effect gehad op de inflatie, omdat de huurstijging onder inflatie lag.

### **Netcongestie**

De nieuwbouw en verduurzaming van de sociale woningvoorraad staan door gebrek aan stroom aansluitingen onder druk. Netcongestie is hierdoor voor woningcorporaties een belemmering bij de realisatie en verduurzaming van de broodnodige betaalbare huurwoningen. Zo zien we steeds meer nieuwbouwwoningen die leegstaan omdat ze niet tijdig worden aangesloten en wordt aan corporaties in de FGU-regio (Flevoland, Gelderland, Utrecht) gevraagd om geen (all-electric) warmtepompen meer te installeren. We kunnen ons geen vertraging meer verlossen. Daarom roepen wij u op:

- Snel te zorgen voor meer capaciteit bij netbeheerders en hiervoor voldoende middelen ter beschikking te stellen;
- Bij innovatieve methodes als netbewuste nieuwbouw zorg te dragen voor de extra kosten en benodigde capaciteit, aangezien corporaties hier niet de middelen voor hebben.
- Het ruimtelijk instrumentarium maximaal in te zetten en de uitvoeringstermijnen te verkorten;
- Te kijken naar onconventionele oplossingen, zoals het af laten schakelen van 'slimme' warmtepompen tijdens piekmomenten in de elektriciteitsvraag.

<sup>1</sup> Ook als je verder terugkijkt zie je een dergelijk beeld. Sinds 2014 was de inflatie 31% en stegen de lonen en uitkeringen met 34%. Huren van corporaties stegen sindsdien met 22%, voor zittende huurders zelfs maar met 17%.

### **Uitrol van zonnepanelen op sociale huurwoning op punt van stagnatie**

Indien de salderingsregeling in 2027 in één klap wordt afgeschaft zonder daar wat tegenover te zetten, zal de uitrol van zonnepanelen op corporatiedaken stagneren. De uitrol zag de laatste jaren een flinke groei. Dankzij de salderingsregeling konden corporaties en huurders het *split incentive* overbruggen. De corporatie legt voor een kleine vergoeding zonnepanelen op het dak, en de bewoner ziet daar een lagere energierekening voor terug. Het voordeel voor de bewoner verdwijnt nu beide Kamers met de Wet beëindiging salderingsregeling hebben ingestemd. In een enquête van de Woonbond gaf 1 op de 3 sociale huurders aan dat zij de zonnepanelen af willen sluiten. De uitrol zal dus niet alleen stagneren, we zullen zien dat panelen die er al liggen worden afgekoppeld. Voor corporaties kost het gratis leggen van zonnepanelen, of halveren van de vergoeding, teveel geld omdat de baten van zonnepanelen bij de gebruiker liggen. Het gat tussen de koop- en huursector zal groter worden.

Dit is een voorbeeld dat de groep inwoners van Nederland met minder middelen niet op dezelfde voet meekunnen in de energietransitie. Maak daarom een deel van de baten, die vrijkomen bij afschaffing van de salderingsregeling, vrij voor een investeringssubsidie voor zonnepanelen op corporatiedaken en zorg ervoor dat die structureel is. Zo kunnen verhuurders panelen blijven leggen. De afschaffing van de salderingsregeling levert tot bijna 700 miljoen per jaar op. Maak daarvan over een periode van 5 jaar 100 miljoen per jaar beschikbaar voor installaties tot 8 panelen per woning. Dat is goed voor zo'n 500.000 installaties. Een verdubbeling van wat er nu op corporatiedaken ligt.

Daarnaast is er behoefte aan een oplossing voor bestaande systemen. Een bedrag van totaal 600 miljoen euro kan ervoor zorgen dat corporaties de servicekosten die huurders nu betalen (voor de door het afschaffen van de salderingsregeling onrendabel geworden investering van de corporatie) kunnen verlagen, zodat het gat dat door de salderingsregeling valt, voor de huurder verkleind wordt. Bij behandeling van de Wet beëindiging salderingsregeling in de Eerste Kamer zijn ook twee moties (36.611, F en 36.611, G) ingediend (en voorlopig aangehouden) die hierop aandringen.

In de Zonnebrief 2024 die minister Hermans deze week naar de Kamer stuurde, is aangegeven dat zij op korte termijn de Kamer informeert over het onderzoek van VRO (met medewerking van Aedes en de Woonbond) over de omvang en de impact van de Wet beëindiging salderingsregeling voor de huursector. Wij gaan ervanuit dat u naar aanleiding daarvan komt met een oplossing die recht doet aan de betaalbaarheid van de energietransitie voor de huursector en daarbij ook de moties over de huursector betreft die zijn ingediend in de Eerste Kamer.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn  
Voorzitter