



Datum

2 juli 2024

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/24-039

Aan

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mr. drs. M.C.G. Keijzer

Onderwerp

Felicitering en kennismaking met Aedes

Geachte mevrouw Keijzer,

Met plezier feliciteer ik u met uw beëdiging als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik doe dat niet alleen persoonlijk, maar ook namens het algemeen bestuur van Aedes en de 262 woningcorporaties die lid zijn van onze vereniging. Wij wensen u veel succes en zien uit naar constructieve samenwerking.

Er is volop werk aan de winkel, we zitten nog steeds in een wooncrisis waar veel mensen dagelijks de gevolgen van ondervinden. Het is veel moeilijker stappen te zetten in je leven als je geen huis hebt dat bij je past. Zo veel mogelijk van deze mensen verder helpen, is wat ons betreft de gezamenlijke opdracht waar we samen voor staan.

Samen wonen, samen leven

'*Samen wonen en samen leven: volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid*', noemden we de [nieuwe Aedesvisie](#) die in juni door onze leden werd vastgesteld. Daarin legden we vast hoe we de rol van woningcorporaties de komende jaren zien. Wij staan voor die bijdrage, maar hebben tegelijkertijd de overtuiging dat samenwerking nodig is om de wooncrisis effectief te lijf te gaan. We zochten de afgelopen jaren daarom bewust de samenwerking met de overheid, marktpartijen en allerlei andere organisaties. We maakten met het vorige kabinet afspraken over onze inspanningen en resultaten, en de voorwaarden waaronder we die kunnen leveren.

We geven graag een vervolg aan deze samenwerking. Tot ons genoegen heeft het vorige kabinet het volkshuisvestingsbeleid terug gebracht en we zien dat het nieuwe kabinet op die weg verder wil. Dat biedt een goede basis voor gesprekken over het beleid en de uitvoering daarvan, en over de punten waar we het wellicht niet meteen over eens zijn.

De praktijk zien en ervaren - uitnodiging

Gelukkig bent u al goed bekend met de (woning)bouwsector en de volkshuisvesting. Met inachtneming van uw volle agenda in de komende periode, nemen wij toch de gelegenheid te baat om u nader kennis te laten maken met de corporatiesector. Een eerste stap daarin is wat mij betreft een kennismaking, waarin we met elkaar de opgaven en uitdagingen in de volkshuisvesting bespreken. Daarna nodigen wij u graag uit in de wijken en buurten om de dagelijkse praktijk van woningcorporaties te laten zien en ervaren. In ons bijgevoegde aanbod vindt u een aantal concrete suggesties voor dergelijke themagerichte werkbezoeken.

Hoofdlijnenakkoord biedt kansen voor volkshuisvesting

Met het hoofdlijnenakkoord (HLA) zien we dat de nieuwe coalitie kiest voor het aanpakken van de wooncrisis. Er is geen twijfel dat volkshuisvesting en ruimtelijke ordening hoog op de maatschappelijke en politieke agenda staan. Wij zijn verheugd dat deze thema's zo stevig verankerd zijn in het akkoord. De coalitie zet stevig in op het versnellen van procedures, het vastleggen van 30% sociale huur bij nieuwbouw en het beschikbaar krijgen van meer bouwgrond. Ook stelt het kabinet de komende jaren vijf miljard euro beschikbaar voor nieuwbouw en 2,5 miljard voor infrastructuur bij woningbouw. Corporaties krijgen meer (financierings)ruimte voor het realiseren van middenhuur.

Samen werken aan het regeerprogramma

De Nederlandse woningcorporaties willen de komende jaren op deze volkshuisvestingsdossiers graag samen met u optrekken om als stabiele partners tot een goede en snelle realisatie van de doelstellingen te komen. De belangrijkste opgaven op het gebied van de volkshuisvesting werken we graag samen met uw ministerie uit tot een ambitieus en realistisch regeerprogramma. In de bijlage vindt u ons aanbod aan u als nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zodat we samen de volkshuisvesting de impuls geven die zo hard nodig is.

Opgaven corporaties zijn groot

Wij willen graag samen met u en uw ministerie invulling geven aan de ambities. De 262 woningcorporaties verenigd binnen Aedes verhuren zo'n 2,4 miljoen (voornamelijk sociale) huurwoningen. Deze verhuren we aan mensen met een kleine portemonnee, die zelf geen woning kunnen kopen of huren in de dure vrije sector. We bieden jongeren, gezinnen, ouderen en andere doelgroepen een betaalbaar en comfortabel thuis, een kans om hun wooncarrière te starten.

In 2022 hebben de verenigde woningcorporaties met de Rijksoverheid, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt over betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en de leefbaarheid in wijken, naast afspraken over de beschikbare financiële middelen die corporaties hiervoor (nodig) hebben. De totale investeringsopgave voor corporaties op basis van de NPA in de periode van 2022 tot en met 2030 bedraagt ongeveer € 115 miljard. De plannen liggen er. Het komt nu aan op de uitvoering. Immers, de wachtlijsten groeien en er zijn sociale huurwoningen nodig om ook toekomstige huurders een betaalbaar thuis te bieden. De afspraak met het rijk is dat we in 2024 de NPA herijken.

Nu doorpakken

De volkshuisvesting staat op de agenda en u kunt als minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening samen met woningcorporaties bouwen aan meer sociale huur- en middenhuur woningen. Het is zaak dat we de krachten bundelen en doorpakken. Kijken wat wél kan, omdat het moet. Wij zijn er klaar voor en hebben alle vertrouwen in een prettige en productieve samenwerking.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter



ONS AANBOD VOOR DE VOLKSHUISVESTING

1. Woningbouw versnellen

We moeten sneller bouwen, zoveel is duidelijk. We hebben in een brede coalitie – van beleggers tot gemeenten – de Uitvoeringsagenda Wonen opgesteld en gepresenteerd tijdens de Woontop op 29 februari jl. In het hoofdlijnenakkoord zien we dat deze ambities gedeeld worden en zelfs deels zijn aangescherpt naar 30% sociale huur bij nieuwbouw en tweederde betaalbare woningbouw in totaal. We werken graag samen aan het realiseren van deze ambities. En we doen meer. We hebben samen met projectontwikkelaars leidende principes voor een effectieve samenwerking opgesteld, zodat de gezamenlijke ontwikkelkracht omhoog gaat. We hebben bouwstromen ontwikkeld, zodat we gestandaardiseerd, meer en sneller kunnen bouwen. We werken samen met rijk en gemeenten aan duidelijkheid over gestandaardiseerde duurzaamheidseisen, en maar zeer beperkte lokale koppen. Dat vergroot de voorspelbaarheid en efficiëntie in de uitvoering. En we werken aan het parallel plannen van woningbouwprojecten, zodat procedures naast elkaar lopen en we onderweg tijd winnen. De goede voorbeelden zijn legio. Die verdienen navolging.

De plannen van corporaties om fors meer te bouwen liggen klaar. Het gaat nu écht om het versnellen van de uitvoering, voor zowel reguliere woningbouw als voor flexwoningen. Dat kunnen we simpelweg niet alleen. We zien dat bouwkosten en rentes zijn gestegen, waardoor de nieuwbouw onder druk staat. We geven graag inzicht wat we wél kunnen doen met de beschikbare 7,5 mld voor (infra bij) woningbouw in de komende vijf jaar. Zo missen we bijvoorbeeld nog oplossingen voor het nijpende tekort aan capaciteit bij gemeenten en hebben we onvoldoende zicht op de benodigde bouwlocaties van nu, én de bouwlocaties van de toekomst. Ook de middelen voor de aanpak van netcongestie en de funderingsschade zien we graag terug in de verdere uitwerking van het hoofdlijnenakkoord. En wellicht kan er met de 5 miljard euro die beschikbaar is voor onder meer de opkoop van landbouwgrond een combinatie worden gemaakt ten behoeve van de woningbouw.

En ja, we bepleiten een snelle invoering van de wet versterking regie volkshuisvesting per 1 januari 2025. Daarmee krijgt u als minister meer mogelijkheden om daadwerkelijk regie te nemen en door te pakken.

Voorstel werkbezoek: Woningbouwopgave Haarlemmermeer-West



2. Aandacht voor ontspannen gebieden en krimpgebieden

Regio's met een minder urgente of geen nieuwbouwopgave kampen vaak met andere grote uitdagingen op het gebied van volkshuisvesting. Denk aan de meer landelijke gebieden en kleinere kernen waar te lang te weinig aandacht voor is geweest. Deze regio's vragen evenzeer om aandacht en investeringen vanuit de overheid. Transformatie van gebouwen met een specifieke functie (anders dan wonen) in deze gebieden is namelijk ook een opgave. Met name op plekken waar krimp is, is dat lastig rond te rekenen maar net zo goed belangrijk om die regio's leefbaar te houden.

Laten we juist daar ook werken aan een integrale aanpak van welzijn, zorg, veiligheid en wonen. Hierdoor worden voorzieningen, lokale zorgorganisaties en levensloopbestendige huisvesting voor en ondersteuning van oudere en kwetsbare mensen mogelijk. Geef ruimte en ondersteuning voor lokale oplossingen met meer regie en samenwerking tussen woningcorporaties, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties en de gemeente.

Vorstel werkbezoek: Noordoost Groningen

3. Huurbeleid

Het hoofdlijnenakkoord is duidelijk over het huurbeleid voor corporaties. Dat juichen wij toe. Corporaties behouden daarmee ruimte om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming van hun woningen en leefbaarheid in wijken. De afgelopen jaren hebben corporaties miljarden geïnvesteerd in betaalbaarheid, met onder meer een huurverlaging voor 600.000 huishoudens en een huurbeleid dat leidde tot dalende huurquotes.

Wel zien we dat de huur van sommige woningen niet in relatie staat tot de kwaliteit. Dit zien we bijvoorbeeld bij duurzame woningen die toch passend – en dus met een lage huurprijs – moeten worden toegewezen. Corporaties hebben veel in de woningen geïnvesteerd en de energierekening is laag. Een hogere huurprijs is dan nog steeds betaalbaar. Ook bij zittende huurders, die al lang in een woning wonen, is de huurprijs soms niet (meer) in verhouding met de kwaliteit. Wij doen graag concrete voorstellen voor meer ruimte om dit in balans te brengen. Dat kan de investeringsruimte van corporaties vergroten.

Vorstel werkbezoek: Noordoost Brabant



4. Betaalbaarheid

Het is positief dat het nieuwe kabinet 500 miljoen wil investeren in de huurtoeslag en deze toeslag wil vereenvoudigen. Op de korte termijn – namelijk per 2025, conform het Hoofdlijnenakkoord – lijkt een verhoging van de huurtoeslag over de gehele linie de beste en haalbare inzet.

Aedes vindt dat de huurtoeslag in de kern goed werkt (dit blijkt ook uit onderzoek) en dat afschaffen ofwel heel duur is, ofwel ervoor zorgt dat honderdduizenden huurders erop achteruit gaan. Over een vereenvoudiging van de huurtoeslag denken we graag mee, waarbij we willen voorkomen dat mensen er (fors) op achteruit gaan. Bovendien zullen ook na de verhoging van de huurtoeslag niet alle huurders hun huur altijd kunnen betalen. Vaak is het inkomen dan te laag. We hopen dat het kabinet hier werk van gaat maken, in lijn met de adviezen van de Commissie Sociaal Minimum. Ook betrekken we hier graag de 'Envelop groepen in de knel' (HLA_174, oplopend naar 500 miljoen structureel) bij, waarbij de lasten voor gezinnen worden verlaagd.

Voorstel werkbezoek: Aedes, zo mogelijk samen met Woonbond en Nibud

5. Middenhuur

Om middeninkomens te ondersteunen krijgen corporaties meer ruimte om middenhuur te realiseren. Hiervoor is vooral meer financiering nodig, waarvoor in Europa ruimte moet worden gezocht. Uit [onderzoek](#) (door Ortec Finance) blijkt dat woningcorporaties met het huidige vermogen dat zij beschikbaar hebben voor middenhuur tienduizenden extra middenhuur woningen kunnen bouwen ten opzichte van nu, mits middenhuur geborgd gefinancierd kan worden. Daarvoor trekken wij al enige tijd samen met het ministerie op naar Europa en dat blijven we graag doen.

Daarnaast spreken we graag met u verder over een concreet aanbod vanuit woningcorporaties en pensioenfondsen waardoor we meer woningen in het middenhuur segment gaan bouwen.

Voorstel werkbezoek: Middenhuur-project, samen met ABP



6. Van opvang naar huisvesting

De laatste jaren zien wij dat de opvang van asielzoekers en de huisvesting van statushouders inefficiënt wordt georganiseerd. Statushouders verblijven te lang in de opvang terwijl ze eigenlijk allang gehuisvest zouden moeten worden in een sociale huurwoning. Dat kost de Nederlandse staat honderden miljoenen per jaar. Wij pleiten ervoor om die financiële middelen die nu naar opvang van statushouders gaan te verschuiven naar huisvesting, bijvoorbeeld door de bouw van flexwoningen te subsidiëren. Daarmee werken we aan stabiele huisvesting die op termijn ook weer inzetbaar is voor andere woningzoekenden. Tegelijkertijd kunnen de mensen die hier een status hebben, dan sneller integreren en naar werk geleid worden. Wij doen hiervoor graag concrete voorstellen, zo mogelijk samen met de VNG en het COA.

Ook gaan wij graag in gesprek over het voornemen om te verbieden dat statushouders voorrang krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen, want onze leden hebben hier zorgen over. Wij denken graag mee over nieuwe wetgeving die de zorgen van de coalitie adresseert en tegelijkertijd zorgt dat de asielketen niet vastloopt.

Voorstel werkbezoek: Project met flexwoningen, samen met COA

7. Leefbaarheid in kwetsbare wijken

In het Hoofdlijnenakkoord zien we dat de coalitie kiest voor de nodige fysieke investeringen in volkshuisvesting. Als woningcorporaties voelen wij ons ook zeer verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn. We zijn verheugd dat het Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt voortgezet, net als het programma *Elke regio telt*. Helaas missen wij concrete middelen voor sociale investeringen in de kwetsbare wijken, terwijl dit nu juist zo hard nodig is door achterblijvende nieuwbouw en steeds grotere concentratie van kwetsbare bewoners in onze wijken. Het is daarom zonde dat het volkshuisvestingsfonds niet structureel wordt voortgezet.

Aedes heeft onlangs het initiatief genomen om een traject te starten op het gebied van ondermijning. Ondermijning is een groeiend probleem in de wijken waar corporaties bezit hebben. Dat verdient een dringende aanpak, samen met anderen die actief zijn in de wijk, zoals politie, gemeente en buurtwerkers. Deze sociale investeringen in de wijken zijn echt nodig, omdat de leefbaarheid daar steeds meer onder druk staat. Er stromen vaker kwetsbare bewoners in en we kunnen onvoldoende bouwen om deze stroom te spreiden. De corporaties kunnen dit niet alleen en hebben hulp nodig bij een stevige wijkaanpak, samen met rijk en gemeenten. We laten u de praktijk graag zien en willen samen met u werken aan leefbaarder en veiliger wijken.

Voorstel werkbezoek: Nationaal Programma Heerlen-Noord



8. Wonen en zorg

Ook op het gebied van wonen en zorg willen wij gezamenlijk met rijk, gemeenten en zorgpartijen stappen maken. Voor wonen en zorg ligt er een grote opgave om voor onze ouderen passende woonvormen te realiseren, gecombineerd met de juiste zorgvoorzieningen, en vereenzaming te voorkomen. Een integrale(re) aanpak zorgt voor veel efficiëntie. Op dit moment zien we nog dat de bouw van deze woonvormen achterblijft, wij pleiten dan ook voor een stevige impuls om hier versnelling in aan te brengen. Diverse projecten zoals de Thuisplusflats en de Lang Leve Thuisflats kunnen als voorbeeld dienen. Een goede bestemming voor de 600 miljoen voor 'verbetering ouderenzorg' uit het hoofdlijnenakkoord.

Voorstel werkbezoek: Thuisplusflats, Woonstad Rotterdam

9. Verduurzaming

Voor onze huurders is een comfortabele, goed geïsoleerde en zuinige woning wenselijk en daarom blijven we hieraan werken. Verstandige maatregelen zijn hierbij van belang, waarbij we elke euro zoveel mogelijk laten opbrengen, zowel in CO₂-besparing als in comfortverbetering voor huurders. Corporaties zien een toekomst met meer ruimte om maatregelen te treffen die bij hun voorraad en hun huurders passen. In eerste instantie zal de focus hierbij nog liggen op isolatie. Daarnaast hebben we hulp nodig om ook minder afhankelijk te worden van aardgas. We weten dat aardgas straks geen betaalbare bron meer is. We zullen daarom op zoek moeten naar alternatieven zoals het grootschalig realiseren van warmtenetten. Corporaties willen daaraan bijdragen, maar wij kunnen dat niet alleen. Het vraagt ook iets van warmtebedrijven, gemeenten en het rijk om enige garantie te geven dat onze huurders met een kleine portemonnee straks niet opdraaien voor de kosten van de energietransitie.

Daarnaast denken we graag mee aan een alternatief voor het abrupt afschaffen van de salderingsregeling in 2027, waarbij de achterstand die huurwoningen nu nog hebben op de koopsector voor wat betreft zonnepanelen, kan worden ingelopen en het voor huurders aantrekkelijk blijft om in te stemmen met de plaatsing van zonnepanelen.

Voorstel werkbezoek: Warmtenetten Drechtsteden



10. Samen werken aan prestaties

Om de volkshuisvesting in stand te houden, moet er in de toekomst investeringsruimte blijven om de nodige betaalbare woningen bij te bouwen, te kunnen onderhouden en te verduurzamen. Daarvoor werken wij samen met het ministerie en toezichthouders aan een duurzaam prestatiemodel voor de sector. Voorop staat dat we onze sociale woningvoorraad ook in de toekomst in stand kunnen houden en tegelijkertijd kunnen werken aan de opgaven in de Nationale Prestatieafspraken. Eén van de uitgangspunten hierbij is dat woningcorporaties solidair zijn met elkaar: daar waar een corporatie de opgave niet aan kan, helpen andere corporaties – bij voorkeur lokaal of regionaal – om de opgave over te nemen. Dit gebeurt in de praktijk al op steeds meer plekken.

Voorstel werkbezoek: Samenwerkingsverband Haaglanden

11. Benutten van de bestaande voorraad

Naast focus op nieuwbouw zien wij ook mogelijkheden als het gaat om het beter benutten van de bestaande voorraad. Optoppen, splitsen en delen van woningen bieden kansen om sneller dan bij nieuwbouw mensen te kunnen huisvesten. Momenteel werken wij samen met het samenwerkingsverband van woningcorporaties De Vernieuwde Stad en Platform 31 aan voorstellen om de bestaande voorraad beter te benutten. Ook woningcorporaties – waaronder Talis – hebben concrete projecten waarin de bestaande voorraad met bijvoorbeeld woningdelen beter wordt ingezet. Graag delen wij deze goede voorbeelden met u.

Voorstel werkbezoek: Woningcorporatie Talis in Nijmegen, in samenwerking met De Vernieuwde Stad