

GOEDE VOLKSHUISVESTING ALS BASIS VOOR BESTAANSZEKERHEID

BESTAANSZEKERHEID, WOONZEKERHEID EN INVESTERINGSZEKERHEID

POSITION PAPER

10 Juli 2025



vereniging van
woningcorporaties



AANPAK WONINGNOOD: GEEN TIJD TE VERLIEZEN

Woningcorporaties verhuren overal in Nederland goede woningen. In totaal zo'n 2,4 miljoen sociale en betaalbare huurwoningen. We hebben oog voor de mensen die er wonen. We bieden een plek om te wonen en je thuis te voelen. In een veilige en prettige buurt waar je samen met buurtbewoners kunt wonen en leven. Daarvoor zetten we ons in. We staan naast huurders. Wat hebben zij nodig als ze belemmeringen ervaren? Hoe maken we de buurt, de wijk of het dorp een fijne omgeving om te wonen en te leven? Daaraan werken corporaties niet alleen, maar samen met de huurders en met lokale maatschappelijke partners. Gezamenlijk bekijken we wat er nodig is. Zo werken we aan **bestaanszekerheid** om mee te doen, om gelukkig te zijn. We willen eraan bijdragen daarvoor de beste randvoorwaarden te creëren.

Ongeveer 4 miljoen mensen wonen in een huis van een woningcorporatie. We zijn vastberaden om samen met hen het wonen en leven in Nederland steeds verder te verbeteren. Natuurlijk beseffen we dat we niet alles kunnen realiseren. Maar het is en blijft ons doel om voor iedere bewoner en woningzoekende het leven aangenamer te maken. Iedereen heeft recht op voldoende inkomen om van te kunnen leven. Van de overheid mogen we gerichte inkomensondersteuning verwachten. Het huurbeleid is hiervoor niet het instrument.

Het komende kabinet moet de woningnood te lijf blijven gaan. De urgentie is hoog. Veel te veel mensen wachten op een woning die bij hen past. Hun levens staan stil. Dat mogen we niet accepteren, iedereen heeft recht op **woonzekerheid**.

Gelukkig zijn er al allerlei plannen om de woningcrisis aan te pakken. En velen staan klaar om hun bijdrage te leveren: marktpartijen, woningcorporaties en overheden. Tijdens de Woontop in december 2024 werden daarover concrete afspraken gemaakt. Plannen om de 1 miljoen nieuwe woningen te bouwen die de komende jaren nodig zijn. Woningcorporaties, gemeenten en het Rijk herijkten de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Daarin staan onze ambities voor de komende jaren op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid, financiering en huurbeleid. Woningcorporaties staan klaar om hun bijdrage te leveren. Daarvoor is **investeringszekerheid** nodig. Een nieuw kabinet moet recht doen aan deze afspraken.

In deze position paper staan teksten die wat ons betreft thuis horen in het hoofdstuk Wonen in het regeerakkoord van het volgende kabinet.

BESTAANSZEKERHEID

ONS UITGANGSPUNT

Bestaanszekerheid is niet alleen dat mensen voldoende inkomen hebben om van te kunnen leven. Het is ook een plek waar je je thuis voelt. In een veilige en prettige buurt waar je samen met buurtbewoners kunt wonen en leven. Het Rijk moet zorgen voor voldoende inkomen om te leven voor iedereen. Daarvoor heeft het Rijk verschillende instrumenten: het minimuminkomen, uitkeringen en toeslagen. Huur is géén koopkrachtinstrument. Woningcorporaties bieden een betaalbare huur, daarin is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. De huurquotes zijn gedaald: bij corporaties de afgelopen 3 jaren van 23% naar 20%. Huurders zijn dus een steeds kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur. Netto betalen huurders, die huurtoeslag krijgen, gemiddeld circa €340 per maand (in 2024).

WAT MOET ER IN HET REGEERAKKOORD STAAN?

BETAALBARE HUREN EN EFFECTIEVE HUURTOESLAG

- De huurontwikkeling van sociale huurwoningen volgt de komende jaren de ontwikkeling van de inflatie. De jaarlijkse huurverhoging wordt gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie van de voorgaande 3 jaren en wordt vastgelegd in de wet, zoals afgesproken in de NPA (2024).
- De huurtoeslag blijft als instrument om de woonlasten voor mensen met lagere inkomens betaalbaar te houden. Het budget wordt verruimd met structureel €50 per maand voor alle huurtoeslagontvangers.
- Het gebruik van huurtoeslag wordt extra gestimuleerd. Nu ontvangt 10% van de huurtoeslaggerechtigden geen huurtoeslag. Het kabinet onderzoekt of automatische toekenning op basis van actueel inkomen mogelijk is.

MEER MAATWERK IN HUURBELEID

- Er komt ruimte in het huurbeleid, zodat woningcorporaties de huurprijzen beter aan kunnen laten sluiten bij de kwaliteit van de woningen. En bij de situatie van individuele huurders.
- De grens voor passend toewijzen gaat bij woningen vanaf label A met €25 omhoog.
- De regels van het huurbeleid en de huurtoeslag worden op elkaar afgestemd en inkomensgrenzen worden op dezelfde manier geïndexeerd. Omdat deze de afgelopen jaren uit elkaar zijn gelopen wordt een inhaalindexatie toegepast op de aftoppingsgrenzen.

BESTAANSZEKERHEID EN AANDACHTSGROEPEN

- Het kabinet ondersteunt actief huishoudens die moeite hebben om rond te komen en neemt gericht maatregelen om armoede te bestrijden. Concreet gaat het om het verhogen van het minimumloon, de bijstandsuitkeringen of de huurtoeslag, dan wel het verlagen van de energiebelasting.
- We zetten de Nationale Aanpak Dakloosheid voort om dakloosheid uit te bannen.
- Er komt een landelijke stimuleringsregeling voor doorstroom van ouderen.
- Het kabinet komt met een programma om sterke en zorgzame gemeenschappen te bevorderen, waarbij zelfstandigheid het uitgangspunt is (reablement).
- De Wet Domeinoverstijgend Samenwerken (DOS) wordt uitgebreid: budgetten voor wonen en zorg moeten beter worden gecombineerd om passende woon-zorgvoorzieningen mogelijk te maken.
- Het voorgenomen verbod op voorrang wordt ingetrokken, zodat statushouders versneld kunnen blijven uitstromen uit de opvang.

WOONZEKERHEID

ONS UITGANGSPUNT

Er is geen tijd meer te verliezen. Veel te veel mensen wachten op een huis en hun leven staat in de wachtstand. De wooncrisis vraagt om een structurele aanpak. De basis daarvoor ligt er: er zijn met veel partijen afspraken gemaakt tijdens de Wooncrisis in 2024. Met woningcorporaties werden Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt over hun bijdrage. Het is nu tijd om uit te voeren. Dat vraagt om consistent overheidsbeleid dat duidelijkheid en zekerheid biedt. Een nieuw kabinet moet vooral al deze partijen ondersteuning bieden en hen helpen bij het wegnemen van belemmeringen en vertragende factoren en procedures. Ook is structurele financiering van het Rijk nodig voor de woningbouw. De huidige incidentele financiering van 0,1% schiet te kort. Die staat niet in verhouding tot de al maar verder groeiende wooncrisis en biedt geen zekerheid voor de langere termijn.

WAT MOET ER IN HET REGEERAKKOORD STAAN?

EEN STEVIGE EN CONSISTENTE AANPAK VAN DE WONINGNOOD

- Het kabinet kiest een stevige en consistente aanpak van de woningnood. Uitgangspunt zijn de afspraken van de Wooncrisis en de NPA van december 2024. Het kabinet ondersteunt actief de partijen die deze afspraken ondertekenden. De focus ligt op uitvoering. Het kabinet biedt hen zekerheid en komt haar eigen bijdrage na.
- De ambitie om jaarlijks 100.000 woningen bij te bouwen blijft gehandhaafd. Tweederde van de nieuwe woningen wordt gebouwd in het betaalbare segment. Minimaal 3 van de 10 nieuwe woningen is een sociale huurwoning. Zo zorgen we ervoor dat er huizen bijkomen voor alle inkomensgroepen. Provincies en het Rijk bewaken deze percentages en sturen bij op basis van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
- Om de afspraken van de Wooncrisis mogelijk te maken en 100.000 woningen per jaar te bouwen financiert het Rijk de woningbouw structureel. De Rijksbijdrage groeit naar 0,5% van het BBP.

WEGNEMEN BELEMMERINGEN WONINGBOUW

- Het kabinet stimuleert dat er bouwgrond beschikbaar wordt gesteld voor de realisatie van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De grondprijs wordt afgestemd op de bestemming.
- Er komt een planbatenheffing, zodat grondwaardestijging ook ten goede komt aan publieke investeringen, en met name betaalbare woningbouw.
- Als er een publieke onrendabele top ontstaat, bekijkt het Rijk met partijen hoe deze opgelost kan worden.
- Het kabinet komt zo spoedig mogelijk met regels die het mogelijk maken voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te realiseren met geborgde leningen, aansluitend bij de versoepeling van Europese staatssteunregels.
- Regels en eisen voor nieuwbouw worden minder streng en flexibeler. Bij de toepassing wordt maatwerk geleverd, met name bij de combinatie van verschillende regels.
- Het kabinet ondersteunt industrialisatie en standaardisatie in nieuwbouw met onder andere typegoedkeuringen. De beoordeling van welstand gaat vooral via kaders vooraf en minder met toetsing achteraf.
- Parkeernormen worden maatwerk, passend bij locatie en doelgroep.
- Het kabinet ondersteunt gemeenten die onvoldoende kennis of capaciteit in huis hebben om nieuwbouwplannen mogelijk te maken.

WONEN VOOR DOELGROEPEN

- Gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen maken wederkerige prestatieafspraken over de bouw van voldoende woningen voor doelgroepen als ouderen, studenten, starters en andere aandachtsgroepen.
- Er komt een stimuleringsregeling voor het bouwen van ouderenwoningen, zoals zorggeschikte woningen en hofjes. Die dekt minimaal de meerkosten van circa €25.000 per woning.
- Het geld voor (crisis)noodopvang van statushouders wordt zo veel mogelijk geïnvesteerd in permanente huisvesting. Woningcorporaties worden financieel gesteund om opstartwoningen te bouwen.
- Regels die het beter benutten van de bestaande woningvoorraad onnodig in de weg zitten worden aangepast of afgeschaft. Dat geldt zowel voor woningdelen en hospitaerverhuur, als voor bouwkundige ingrepen (splitsen, optoppen, aanplakken en uitplinten).
- Woningcorporaties worden financieel gesteund om woningdelen in sociale huurwoningen te stimuleren. Ook worden belemmeringen voor woningdelen voor bewoners weggenomen, bijvoorbeeld rondom heffingen en toeslagen.

INVESTERINGSZEKERHEID

ONS UITGANGSPUNT

Als er iets nodig is voor een stevige en structurele aanpak van de woningnood en de klimaattransitie, dan is het wel duidelijkheid, consistentie en zekerheid. Langjarige beslissingen over investeringen vragen om zekerheid over beleid, randvoorwaarden en publieke middelen. Anders hebben de partijen die het uiteindelijk moeten doen, onvoldoende vertrouwen om beslissingen te nemen over miljardeninvesteringen. Dat geldt voor woningcorporaties, beleggers, bouwbedrijven, ontwikkelaars, gemeenten en nutsbedrijven. Zij moeten risico's nemen en zijn verantwoordelijk voor het resultaat. Een kabinet moet voor hen vooral op dit front een betrouwbare partner zijn.

De oplossing van de woningcrisis en de aanpak van de klimaattransitie dreigt nu echter vast te lopen op de beschikbaarheid van adequate publieke voorzieningen. Het gaat zowel om energieaansluitingen, watervoorziening en warmtenetten als om leefbaarheid in wijken, funderingsproblematiek en stikstof. Er is een grootschalige investeringsagenda nodig die bureaucratische verkokering en de beperkingen van begrotingsregels doorbreekt.

Voor woningcorporaties geldt dat ze op dit moment hun maatschappelijk vermogen maximaal inzetten om het onrendabele deel van investeringen te dekken. Vanaf 2028 ontstaat er een tekort dat jaarlijks met €5 miljard oploopt. Dit is op langere termijn onhoudbaar en vraagt een bijdrage van het Rijk aan de sociale volkshuisvesting.

WAT MOET ER IN HET REGEERAKKOORD STAAN?

STRUCTURELE EN ADEQUATE FINANCIERING WONINGBOUW: 0,5% BBP

Om de afspraken van de Woontop mogelijk te maken en 100.000 woningen per jaar te bouwen financiert het Rijk de woningbouw structureel. De Rijksbijdrage groeit naar 0,5% van het BBP.

LANGE TERMIJN ZEKERHEID VOOR INVESTERINGEN IN DE VOLKSHUISVESTING

De winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties wordt afgeschaft. Ook na 2028 is het noodzakelijk dat er voldoende zekerheid en investeringsruimte is om de komende decennia te investeren in voldoende en betaalbare huurwoningen van hoge kwaliteit.

EEN PUBLIEKE INVESTERINGSAGENDA

Het kabinet maakt met prioriteit werk van een samenhangende publieke investeringsagenda waarin in ieder geval de volgende onderwerpen opgenomen worden:

- Netcongestie
 - Het kabinet stelt een nationale aanpak op om netcongestie op te lossen, waarbij maatschappelijke voorzieningen en woningbouw prioriteit krijgen.
 - Er worden innovatiesubsidies verstrekt voor concepten die de belasting van het elektriciteitsnet verminderen.
- Stikstof
 - Er komt duidelijkheid en zekerheid over de toepassing van stikstofnormen bij nieuwbouw.
- Warmtetransitie en warmtenetten
 - De overheid financiert mee bij de aanleg van warmtenetten, met waarborgen voor betaalbaarheid voor gebruikers en aansluiting van (huur)woningen.
 - De Subsidieregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH) blijft bestaan.
- Funderingsschade en klimaatadaptatie
 - Het kabinet trekt de komende 10 jaar jaarlijks €1 miljard uit voor een nationale aanpak voor funderingsherstel. Onderdeel daarvan is een subsidieregeling voor woningeigenaren (particulier en verhuurders) om funderingsschade te herstellen.
 - Bij nieuwbouw en verduurzaming wordt rekening gehouden met klimaatadaptief bouwen.
- Energiearmoede
 - Het Nationaal Isolatieprogramma wordt uitgebreid naar alle huishoudens.
 - Ook woningcorporaties kunnen gebruik maken van isolatiesubsidies.
 - Alle opbrengsten van ETS II (emissierechten) worden ingezet voor een structurele aanpak van energiearmoede.
 - De besparing door het afschaffen van de salderingsregeling (structureel €600 miljoen) wordt geïnvesteerd in (innovaties in) het energienetwerk en in compensatie van huurders die er hierdoor op achteruit gaan.
 - Het kabinet onderzoekt hoe we de energietarieven eerlijker kunnen maken, zodat huishoudens met een vergelijkbaar energieverbruik een vergelijkbare energierekening hebben.
- Kwetsbare wijken
 - Het kabinet doet extra investeringen in alle kwetsbare wijken en buurten, zowel op fysiek als sociaal gebied. Deze investeringen zijn structureel en meerjarig, voor minstens 10 jaar. Hiervoor breiden we het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) structureel uit.
 - Een deel van de NPLV-investeringen wordt geormerkt voor het bestrijden van ondermijning en explosies. Bijvoorbeeld voor voorlichting en voor maatregelen van corporaties.
 - We richten het Volkshuisvestingsfonds opnieuw in. Corporaties kunnen hier een beroep op doen om verpauperd bezit aan te kopen en wijken te herstructureren.
 - Woningcorporaties betalen geen overdrachtsbelasting om woningen over te kunnen nemen die nodig zijn voor herstructurering.
 - Woningcorporaties krijgen de mogelijkheid om strafrechtelijke gegevens te ontvangen, delen en verwerken, de voorwaarden daarvoor worden vastgelegd in de Woningwet en de Politiewet.
 - Het landelijk en de regionale expertisecentra criminaliteit krijgen de opdracht ondermijningsconvenanten te sluiten waarin afspraken worden gemaakt over samenwerking tussen gemeenten, politie en corporaties bij de bestrijding van criminaliteit en ondermijning. Daarbij hoort het delen van gegevens.
 - Er komt een platform om kennis te delen over woonfraude en de aanpak daarvan. Er komt een subsidie voor het opzetten van een afdeling om woonfraude tegen te gaan bij corporaties.

COLOFON

© Juli 2025, Den Haag

Contactpersoon: Richard Bos
r.bos@aedes.nl / 0651926072

Vormgeving: Aedes

vereniging van
woningcorporaties

