



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Aan de leden van de Tweede kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2310-433

Onderwerp: Inbreng G4+ Eindhoven ten
behoefte van begrotingsbehandeling BZK,
onderdeel wonen

Datum: 9 oktober 2023

Geachte Kamerleden,

Het Kabinet presenteerde dinsdag 19 september 2023 de Rijksbegroting voor 2024. Op 17 oktober is de plenaire behandeling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII). Voor uw debat willen de G4 en Eindhoven graag een aantal punten meegeven. Specifiek vragen we aandacht en doen we voorstellen voor:

- Verbetering van de (financiële) positie van woningcorporaties;
- De aanpak van de bestaande woningvoorraad;
- Maatregelen om de woningbouw op gang te houden;
- Regulering middenhuur.

Belangrijke rol corporaties vraagt om meer investeringscapaciteit

Woningcorporaties zijn essentieel voor het aanbod van voldoende goede en betaalbare woningen in de grootstedelijke regio's en voor het huisvesten van kwetsbare groepen zoals statushouders, maar ook ouderen en urgenten. Daarnaast staan ze aan de lat voor een grote verduurzamingsopgave. De versnelde extramuralisering van verpleeghuiszorg betekent extra taakverzwaring voor deze sector.

Terecht laat de Actualisatie financiële doorrekening (juni 2023) van de Nationale Prestatieafspraken zien dat corporaties in veel stedelijke regio's op de korte termijn kunnen leveren, maar in de periode richting 2030 te maken krijgen met grote financiële tekorten. Afspraken rondom verduurzaming en nieuwbouw zullen daarom in verschillende regio's niet gehaald kunnen worden. In combinatie met de bouw- en verbouwopgave die de grote steden hebben, zowel in het sociale als in het middensegment (en waarover afspraken zijn vastgelegd, zowel met het Rijk in de regionale woondeals als tussen Rijk en Aedes in de Nationale Prestatieafspraken) levert dat grote problemen op: projecten ontwikkelen en woningen bouwen duurt jaren. Als er niet snel zicht is op extra financiële ruimte voor woningcorporaties kunnen de betaalbare en passende woningen waar duizenden mensen zo'n behoefte aan hebben, niet worden gerealiseerd. Ook komt de verduurzamingsopgave zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken in gevaar en vertraagt de herstructurering. Ook corporaties waarbij de financiële grenzen pas rond of na 2030 in zicht komen, gaan al eerder investeringen temporiseren. Er zijn mogelijkheden om de (financiële) positie te verbeteren. De G4 en Eindhoven stellen daarom het volgende voor:

- a. *Het verlagen van de belastingdruk.* Dit vraagt een herziening van de fiscale behandelingen (ATAD en Vennootschapsbelasting) van woningcorporaties waardoor de belastingdruk van corporaties passend wordt bij de rol die zij vervullen. Wij steunen de recent aangenomen (26 september) motie waar het Kabinet wordt opgeroepen om corporaties te compenseren voor de hoge belastingdruk, bij voorkeur door afschaffing van de VPB-plicht. We vragen u het kabinet te verzoeken met een voorstel te komen hoe deze compensatie uit te werken.
- b. *Verevening binnen de corporatiesector.* Stimuleer en faciliteer solidariteit binnen de corporatiesector (vrijwillige matching) en zorg voor een spoedige uitwerking van een goede, laagdrempelige regeling Projectsteun, waarbij de gelden binnen de corporatiesector via een heffing geconcentreerd kunnen worden naar corporaties die dit het hardst nodig hebben.
- c. *Meer positie voor corporaties in het (lage) middensegment.* Door versoepeling van (financiële) restricties kunnen corporaties in het gat stappen dat marktpartijen op dit moment laten liggen. Nu is het niet mogelijk voor corporaties om de aantallen middensegmentwoningen zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken na te komen. Een bijkomend voordeel van een grotere rol voor corporaties is dat er meer betaalbaar gebouwd wordt in de stedelijke regio's met de zekerheid dat het voor langere tijd in het betaalbare segment blijft. Het gaat hierbij specifiek om:
 - Het mogelijk maken dat corporaties meer en goedkoper in het (lage) middensegment kunnen investeren, bijvoorbeeld middels geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur.
 - Definitieve afschaffing van de markttoets voor corporaties. Corporaties moeten de ruimte krijgen om ook voor middeninkomens te kunnen bouwen, en daarom moet de markttoets voor woningcorporaties volledig afgeschaft worden.

Aanpak bestaande voorraad van groot belang voor tegengaan tweedeling

De grote steden en ook veel kleinere steden kennen een forse kwaliteitsopgave in de bestaande voorraad. Met name in de kwetsbare stadswijken waar de leefbaarheid onder druk staat is dit een knelpunt. Dit zijn wijken waar problemen als werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid samenkomen.

De kwaliteitsopgave in de woningvoorraad in deze wijken is omvangrijk en vaak ook gestapeld: het gaat om een combinatie van zaken als verduurzamen en aardgasvrij maken van woningen, aanpak van funderingsproblemen bij houtenpaalfunderingen en niet onderheide panden met bodemdalingsproblematiek, klimaatadaptieve maatregelen, aanpak van fors achterstallig onderhoud, verbetering van de brandwerendheid en vervanging van loden leidingen. Het gaat zowel om corporatiebezit als om particulier bezit, in de focuswijken uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en in wijken die daar (nog) niet onder vallen.

Wat de aanpak nog ingewikkelder maakt, is dat het hierbij veelal gaat om mengeling van verhuurders en eigenaar-bewoners in kleine, vaak niet goed functionerende VvE's. VvE's zijn vaak per portiek georganiseerd, terwijl verduurzaming en sommige warmteoplossingen, maar bijvoorbeeld ook funderingsherstel een aanpak op blokniveau vereisen. Terwijl versnelling in de verduurzaming en in de kwaliteitsimpuls nodig is, zien we in de kwetsbare wijken de achterstand juist groeien.

De kosten om de bestaande woningvoorraad in deze wijken toekomstbestendig te maken zijn enorm. Bovendien is de opgave complex en vraagt de aanpak een lange adem. Het Volkshuisvestingsfonds is een belangrijke eerste stap. Maar door de beperkte omvang en de

incidentele dekking van het fonds, is dit slechts een druppel op een gloeiende plaat. We stellen het volgende voor:

- a. *Een structurele en toereikende financiële rijksinzet voor de aanpak van de bestaande voorraad.* Een langjarig rijksfonds voor de bestaande voorraad maakt het mogelijk om substantiële stappen te zetten in de aanpak van de bestaande voorraad in kwetsbare wijken.
- b. *Afdwingbaar maken van opschaling van kleine slecht functionerende VvE's.*
Door opschaling van kleine, slecht functionerende VvE's naar een VvE per bouwblok afdwingbaar te maken, wordt het mogelijk een effectieve langjarige verduurzamings- en verbeteraanpak in te zetten met behulp van publieke middelen. Het is positief dat de minister voor VRO recent een VvE-versnellingsagenda Verduurzaming aan de Kamer heeft toegestuurd, waarin onderzoek wordt aangekondigd op welke wijze opschaling van kleine VvE's in kwetsbare wijken mogelijk kan worden gemaakt. Voor onze steden is het van groot belang dat dit onderzoek voortvarend wordt opgepakt.
We stellen voor om daarbij ook de verbetering van de besluitvormingsregels voor VvE's te versnellen, die nu pas aangekondigd staat voor medio 2026. Verbeter daarnaast de financiering voor VvE's met onder andere een vangnetregeling en hogere leenplafonds in verband met stijgende kosten.

Op gang houden woningbouw: inzet op effectief instrumentarium

De nieuwbouw van woningen is een essentieel onderdeel van het aanpakken van de wooncrisis. Op dit moment zijn er twee belangrijke regelingen om woningbouw te stimuleren: de Woningbouwimpuls (WBI) en de Startbouwimpuls (SBI). Onlangs is er een motie aangenomen waarin de Tweede Kamer het kabinet oproept om te komen met een doorbouwgarantie, desnoods ten koste van de WBI en SBI, te introduceren.

De G4 en Eindhoven zijn niet tegen een doorbouwgarantie, maar zouden het betreuren wanneer de introductie van een doorbouwgarantie ten koste gaat van bestaande maatregelen om de stagnatie op korte termijn tegen te gaan.

We hechten veel waarde aan een directe stimuleringsregeling zoals de WBI en de SBI. De effectiviteit van deze huidige regelingen kunnen door enkele aanpassingen echter wel worden verhoogd. Op dit moment maken we ons zorgen over de uitvoerbaarheid van de SBI, zo zien we een staatssteunrisico ontstaan door de aard van de regeling. Met een verbeterde regeling vormt de SBI een doeltreffender middel tegen de stagnatie in de woningbouw.

Aangezien de middelen van deze regelingen volledig zijn uitgeput of worden uitgeput in de begroting van 2024 roepen we de politiek op om ook in een volgend kabinet middelen beschikbaar te blijven stellen voor het stimuleren voor (betaalbare) woningbouw. Op de middellange termijn zien de G4 en Eindhoven graag een andere systematiek dan de huidige WBI en SBI. In de diverse regionale woondeals (2023) is afgesproken een verkenning te doen naar een effectief en passend financieel arrangement voor woningbouw. De G4 en Eindhoven stellen voor om samen met het Rijk een regeling te ontwikkelen die langjarig steun biedt aan de woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsontwikkelingsfonds. Uitgangspunten daarbij zouden moeten zijn: substantieel lagere administratieve last voor zowel Rijk als gemeenten, zekerheid aan de voorkant over de verwachte bijdrage, geen harde sluitingsdata voor tranches maar een doorlopend loket en gelijk profijt voor alle betaalbare bouwprojecten ongeacht omvang. Dit zal naar ons idee het meeste effect hebben op de stimulering van woningbouw.

Voorstander van regulering middenhuursegment

De G4 + Eindhoven zijn voorstander van regulering van het middenhuursegment. Doorwerken aan het wetsvoorstel Betaalbare huur vinden wij dan ook zeer belangrijk.

Met name in de bestaande voorraad zal het verplicht maken van het woningwaarderingssysteem een impuls geven aan de betaalbaarheid van (midden-)huurwoningen in onze steden. Op hoofdlijnen steunen wij dan ook het wetsvoorstel.

Wij zien daarnaast ook dat het wetsvoorstel gevolgen heeft voor de rendementen van de investeerders in de nieuwbouw. De regulering zet de investeringsbereidheid flink onder druk; we denken graag mee over het inbouwen van flexibiliteit.

Het schrappen van de WOZ-cap zal in de nieuwbouw in onze steden leiden tot voornamelijk kleine middenhuurwoningen met maximale middenhuur (kleiner dan een gemiddelde sociale huurwoning en honderden euro's huur per maand meer). Voor belangrijke doelgroepen, jonge stellen en gezinnen met een middeninkomen is dit geen duurzame oplossing. De G4 + Eindhoven sluit in beginsel aan bij de behoefte van marktpartijen en het Rijk om zo veel mogelijk uniformiteit in regelgeving te bieden. Maar om te voorkomen dat sommige doelgroepen worden uitgesloten van onze woningmarkt, willen we waar nodig de mogelijkheid behouden om lokale maatregelen rondom kwaliteit en oppervlakte van middenhuur te nemen.

Om voldoende duidelijkheid te bieden aan investeerders en huurders pleiten we voor meer duidelijkheid over de (nu zeer beperkte) tijdelijkheid van de wet, en zien wij graag dat er een minimale instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen in de wet wordt opgenomen.

We hopen u hiermee een aantal relevante handvatten te bieden voor uw inbreng en zijn altijd bereid een en ander nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

mede namens wethouders
Zita Pels en Reinier van Dantzig (Amsterdam),
Martijn Balster en Robert van Asten (Den Haag),
Dennis de Vries en Eelco Eerenberg (Utrecht)
Mieke Verhees (Eindhoven),

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen