

Vergaderjaar 2021–2022

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 545**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN  
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 november 2021

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de motie Hermans c.s.<sup>1</sup>. In het Belastingplan 2022 is naar aanleiding van deze motie een structurele verlaging van de verhuurderheffing van € 500 miljoen opgenomen. De motie verzoekt deze verlaging te koppelen aan prestatieafspraken over investeringen in woningbouw en verduurzaming. De motie wordt uitgevoerd door middel van een structurele tariefsverlagingverlaging van de verhuurderheffing met € 500 miljoen, waarmee tot 2035 circa € 8,6 miljard extra investeringsruimte voor de woningcorporatiesector ontstaat.

Op dit moment ben ik in gesprek met Aedes om tot afspraken te komen over de wijze waarop deze extra middelen de komende jaren zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. Daarbij is het mijn inzet dat er geen middelen op de plank blijven liggen. De afspraken die ik wil maken zullen richtinggevend zijn voor de extra investeringen die woningcorporaties de komende jaren met de middelen doen. Dit betekent dat de afspraken op lokaal niveau benut moeten kunnen worden bij het maken van prestatieafspraken door gemeenten, woningcorporaties en huurders. Om te stimuleren dat corporaties de komende periode de investeringsruimte gaan omzetten in plannen, is het daarom belangrijk dat als onderdeel van de afspraken vastgelegd wordt hoe corporaties inzichtelijk maken hoe zij op lokaal en/of regionaal niveau invulling gaan geven aan de afspraken. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of de totale ambitie wordt gehaald en kunnen corporaties dit verwerken in hun investeringsplanning en hun bod aan de gemeente.

De afspraken zullen, zoals wordt verzocht in de motie, hoofdzakelijk zien op beschikbaarheid en verduurzaming. Woningcorporaties zijn voor veel maatregelen rond beschikbaarheid en verduurzaming mede afhankelijk

<sup>1</sup> Kamerstuk 35 925, nr. 13.

van andere partijen zoals gemeenten om concrete resultaten te kunnen boeken. Bovendien kennen dergelijke projecten vaak een lange doorlooptijd van planvorming tot realisatie. De verlaging van de verhuurderheffing stelt woningcorporaties in staat extra plannen te maken voor de middellange termijn, of bestaande plannen in de tijd naar voren te halen. Hierdoor kunnen zij eerder en meer nieuwe woningen verbeteren en opleveren dan eerder voorzien. In het verlengde van verduurzaming wordt bij de afspraken aandacht besteed aan het verbeteren van woningen en de woonomgeving. Het is mijn ambitie maatregelen af te spreken die zo snel als mogelijk tot resultaat voor huurders en woningzoekenden leiden. Hieronder ga ik kort in op de thema's waarover ik afspraken wil maken.

### *Beschikbaarheid*

De woningcorporatiesector staat voor een grote opgave om de voorraad sociale huurwoningen de komende jaren uit te breiden. Structurele uitbreiding is een opgave met een lange doorlooptijd. Naast versnelling van nieuwbouw wordt daarom gekeken naar andere methoden om de sociale huurvoorraad de komende jaren te laten groeien, zoals transformatie en het voorzien in mogelijkheden voor flexwonen.

### *Verduurzaming*

Ook wat betreft verduurzaming staat de sector voor een forse opgave, die een langere doorlooptijd kent. In het licht van de actuele problematiek rond de energieprijzen en de klimaatopgave, wil ik maatregelen afspreken die zien op het versneld doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen in slecht geïsoleerde woningen. Dit draagt naast de verduurzaming ook bij aan de betaalbaarheid en het wooncomfort voor huurders. Ook andere maatregelen die bijdragen aan investeringen die op korte termijn het wooncomfort verbeteren wil ik in dit kader verkennen.

Bij de uitwerking van concrete maatregelen spelen praktische uitvoerbaarheid en de mate waarin zij passen binnen de extra investeringsruimte een belangrijke rol. Ook wil ik de regionale verschillen tussen de financiële positie van woningcorporaties meewegen in de afspraken.

Met de afspraken die ik met Aedes wil maken worden op landelijk niveau prestaties vastgelegd tussen het Rijk en de woningcorporatiesector. De afspraken en doelen die hierin worden verwerkt moeten zoals gezegd door hun vorm de ruimte bieden om ze te vertalen naar lokale en/of regionale (prestatie)afspraken. Het is aan het volgende kabinet om, naast keuzes over het in balans brengen van de opgaven en middelen van corporaties, keuzes te maken over de wijze waarop zij regie wil voeren op de woningmarkt en de maatschappelijke opgaven van corporaties. De afspraken zoals ik deze wil maken moeten in dat geval kunnen worden ingepast in een dergelijk systeem voor de langere termijn.

Ik zal uw Kamer voor het einde van jaar informeren over de met de sector gemaakte afspraken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren