



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000673697

Uw kenmerk

Bijlage(n)

1

Datum 16 december 2021

Betreft Afspraken met Aedes uitvoering motie Hermans (VVD) -
verlaging verhuurderheffing in combinatie met
prestatieafspraken

In vervolg op mijn brief aan uw Kamer van 12 november 2021, informeer ik uw Kamer hierbij over de afspraken die ik met Aedes heb gemaakt ter uitvoering van de motie Hermans¹. In deze brief ga ik in op de aanleiding voor de afspraken, het proces van totstandkoming, en licht ik de belangrijkste afspraken toe. In de bijlage bij deze brief vindt u een afschrift van het akkoord, waarin de volledige set met afspraken met nadere toelichting is opgenomen.

Aanleiding voor en totstandkoming van de afspraken

In het Belastingplan 2022 is naar aanleiding van de motie Hermans 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. Deze verlaging van de verhuurderheffing zorgt voor een substantiële extra investeringscapaciteit in de woningcorporatiesector de komende jaren. Zoals in mijn brief van 12 november benoemd vertaalt deze verlaging zich concreet in extra investeringsruimte van circa €8,6 miljard tot 2035. Daarmee is het tekort richting 2035 niet weg en blijven extra maatregelen nodig om de opgaven en middelen van corporaties in balans te brengen, maar kunnen er de komende jaren wel extra stappen worden gezet door corporaties. De afgesproken prestaties in het voorliggende akkoord laten concreet zien wat er met de extra investeringsruimte moet worden bereikt.

Om tot afspraken te komen hebben de afgelopen tijd intensieve gesprekken plaatsgevonden tussen mijn ministerie en Aedes. Aedes heeft het voornemen om afspraken te maken met haar leden besproken in een ledencongres en heeft klankbordgroep-bijeenkomsten gehouden onder haar leden, om draagvlak zeker te stellen voor de af te spreken prestaties. Deze stappen hebben ertoe geleid dat nu een gedragen set aan afgesproken prestaties ligt, wat een noodzakelijke voorwaarde is voor realisatie. Ik heb met het Aedes-bestuur het bijgevoegde onderhandelingsakkoord vastgesteld. Het Aedes-bestuur legt deze afspraken nog voor aan haar congres op 23 december as.

¹ Kamerstukken 2020 – 2021, 35925, nr. 13

Inhoud van de afspraken

De afspraken zien op maatregelen die de beschikbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen vergroten en bijdragen aan de leefbaarheid.

Met deze afspraken committeert de sector zich eraan om in de jaren 2026 en 2027 een bouwproductie te realiseren van 28.000 woningen per jaar. Daarmee wordt het niveau van de nieuwbouwproductie dat tot en met 2025 moet worden bereikt om de 150.000 woningen te realiseren waarvoor heffingskortingen zijn aangevraagd, doorgetrokken en zelfs verhoogd. Ook het instrument van de transformatie van bestaande gebouwen zal worden ingezet om de totale voorraad te vergroten, evenals een extra investering in flexwoningen bovenop de bestaande bestuurlijke afspraken met Aedes en VNG. Met dit laatste kan resultaat worden geboekt voor de mensen die het meest urgent een woning nodig hebben. Ook is onderdeel van het pakket dat er wordt versneld op de realisatie van 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.

Wat betreft het verbeteren van de duurzaamheid zijn deze afspraken erop gericht dat woningen van woningcorporaties met de energielabels E, F en G eind 2028 nagenoeg zijn verdwenen. Deze maatregel snijdt aan twee kanten, enerzijds draagt het bij aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, daarnaast zullen de huurders profiteren van lagere energiekosten. Met de sterk gestegen gasprijzen betekent dit een impuls voor de betaalbaarheid. In aanvulling hierop is ook afgesproken dat BZK en Aedes een regeling uitwerken waarbij huurders die een woning huren met een E-, F- of G-label en waarbij de verbetering van de woningen nog niet tot stand is gekomen een compensatie ontvangen via de huur.

Ook is in de afspraken voorzien dat woningcorporaties tot en met 2025 in totaal 500 miljoen euro extra investeren in duurzame energiebronnen in woningen met een energielabel D of hoger. Zo moeten cv-ketels die aan vervanging toe zijn in principe vervangen worden door een duurzamer alternatief, en wordt er meer geïnvesteerd in zonnepanelen. Deze maatregel leidt ertoe dat de energierekening en daarmee de woonlasten alvast worden gereduceerd in de periode voorafgaand aan het volledig aardgasvrij maken van de woning.

Op het gebied van de leefbaarheid wordt onder meer ingezet op het inhalen van achterstallig onderhoud zodat er na 2026 in principe geen woningen meer zijn met een slechte of zeer slechte staat van onderhoud, te weten woningen met een onderhoudscategorie 5 of 6. Verder investeren woningcorporaties de komende vijf jaar jaarlijks €100 miljoen meer in onderhoud en verbetering met specifieke focus op schimmelproblematiek, brandveiligheid en loden leidingen.

Doorwerking, inzichtelijkheid en monitoring

De afspraken met Aedes betreffen een set aan concrete prestaties op nationaal niveau. De realisatie hiervan moet op lokaal niveau plaatsvinden en daarom heb ik er met Aedes voor gekozen de doorwerking van deze nationale afspraken zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande praktijk van lokale prestatieafspraken.

De eerste stap hierin is dat ik deze afspraken zal inbedden in de volkshuisvestelijke prioriteiten, waardoor deze ook een formele basis krijgen. Hierdoor moeten alle corporaties met de afgesproken prestaties rekening houden in hun bod aan de gemeente voor de lokale prestatieafspraken. Door de te realiseren opgave in de nationale afspraken door te laten vertalen in de lokale prestatieafspraken kunnen individuele woningcorporaties in overleg met hun gemeente en huurdersorganisaties bepalen welk deel van de opgave zij voor hun rekening nemen, passend bij wat er lokaal nodig is en behorend bij de mogelijkheden die de woningcorporatie heeft. Er is dus ruimte voor maatwerk.

Alle individuele bijdragen van woningcorporaties moeten optellen tot het totaal van de afspraken. In de zomer van 2022 wordt voor het eerst over de invulling van de landelijke afspraken aan uw Kamer gerapporteerd. Het ministerie van BZK zal uiterlijk op 1 april 2023 samen met Aedes rapporteren over de totale invulling van de landelijke afspraken, zowel op landelijk als op regionaal niveau.

Tot slot

De basis voor de afspraken wordt gevormd door de maatschappelijke opgaven op nieuwbouw en verduurzaming, zoals in beeld gebracht in het rapport 'Opgaven en middelen'. Hoewel deze verlaging van de verhuurderheffing dus zorgt voor extra investeringsruimte voor woningcorporaties, blijft het realiseren van de totale maatschappelijke opgave tot 2035 hiermee nog buiten bereik. Aanvullende maatregelen en politieke keuzes blijven dan ook noodzakelijk. Het is belangrijk dat die keuzes in de komende kabinetsperiode worden gemaakt.

Zoals ik in mijn brief van 12 november al aangaf, is het ook aan het volgende kabinet om in overleg met de sector keuzes te maken over de wijze waarop zij regie wil voeren op de woningmarkt en de extra investeringen van woningcorporaties. Deze afspraken kunnen worden ingepast in de te verkiezen manier van regievoering op de sector, om te voorkomen dat meerdere sturingsinstrumenten ontstaan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren