

De Tweede Kamer
t.a.v. de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Jollemanhof 21
1019 GW Amsterdam
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
Telefoon 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 22-10-2024
Contact Tom van den Dungen, Richard Ramaker
E-mail t.van.den.dungen@ymere.nl, r.ramaker@vvh2000.nl

Onderwerp Gezamenlijke oproep voor een duurzame volkshuisvesting

Geachte Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Met deze gezamenlijke brief roepen Ymere en haar huurdersvertegenwoordiging SHY, namens de 63.000 huurders die wij samen vertegenwoordigen, u dringend op om maatregelen te nemen die zowel de betaalbaarheid voor onze huurders als het voortbestaan van een duurzame volkshuisvesting garanderen.

Koester de volkshuisvesting nu en in de toekomst

Woningcorporaties zoals Ymere staan onder grote financiële druk. Door de stijgende bouwkosten, hoge rentetarieven en het ontbreken van een duurzaam prestatie­model, is het op de (middel)lange termijn niet mogelijk om te blijven investeren in nieuwbouw, onderhoud, renovatie en verduurzaming van sociale huurwoningen. Dit probleem is niet nieuw; bij de introductie van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is hier al aandacht voor gevraagd en in oktober 2023 opnieuw door zowel de G4 en Eindhoven als in een brandbrief voor de volkshuisvesting door de Amsterdamse huurderskoepels, woningcorporaties en Gemeente Amsterdam. De recent door ORTEC uitgevoerde doorrekening van deze afspraken toont aan dat de financiële haalbaarheid op de lange termijn sterk onder druk staat, een beeld dat door uw voorganger is onderschreven.

Voor onze huurders, die vaak al moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen, is de situatie even nijpend. Een huurverhoging die de cao-loonstijging volgt conform de NPA is voor vele huishoudens onbetaalbaar. Dit staat volgens ons op gespannen voet met het bieden van (meer) bestaanszekerheid aan onze huurders. Het is voor onze huurders essentieel dat al volgend jaar minimaal de aangekondigde structurele verhoging van de huurtoeslag met 500 miljoen euro per jaar wordt doorgevoerd.

Gezamenlijke oproep om maatregelen

Om woningcorporaties in staat te stellen hun volkshuisvestelijke taken te blijven uitvoeren en de woonlasten voor huurders beheersbaar te houden, roepen wij u op de volgende maatregelen te overwegen:

- a) **Draag bij aan een duurzaam prestatie­model voor woningcorporaties** **Vrijstelling van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)** voor woningcorporaties, zodat corporaties niet de lasten dragen van regels bedoeld voor belastingontwijking door grote commerciële ondernemingen.

- b) **Afschaffing of verlaging van de Vennootschapsbelasting (Vpb)** voor woningcorporaties. De vrijgekomen financiële middelen kunnen direct worden ingezet voor sociale woningbouw en verduurzaming. Als dit niet mogelijk is kan een aanzienlijke verlaging van de Vpb-last voor corporaties worden bereikt door investeringen in verduurzaming aftrekbaar te maken.
- c) **Vergroten van de ruimte voor geborgd lenen** door indexering van het borgingsplafond van het WSW voor de bouw van meer sociale huurwoningen. Daarnaast vragen we om verbreding van de reikwijdte van het borgingsstelsel zodat corporaties de in de NPA afgesproken aantallen middeldure huurwoningen kunnen realiseren.

2. Waak voor betaalbaarheid voor onze huurders

Wij pleiten er tevens voor om geen inkomenspolitiek te voeren via het huurbeleid. Huurders moeten meer bestaanszekerheid krijgen en beschermd worden tegen verdere lastenverzwaring. Daarom roepen we u op om:

- Zoals beloofd in de budgettaire bijlage van het akkoord op hoofdlijnen **de huurtoeslag in 2025 structureel met 500 miljoen per jaar te verhogen** en indien nodig zelfs meer te laten stijgen.
- Het **minimumloon en de uitkeringen** aan te passen aan de stijgende kosten van levensonderhoud, waardoor huurders niet verder in de financiële problemen komen.

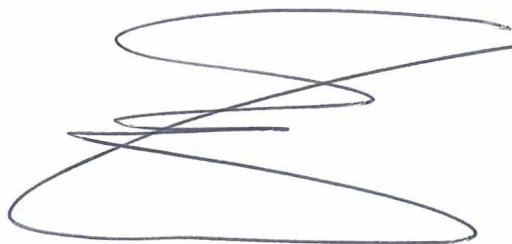
Conclusie

De volkshuisvestelijke opgaven in combinatie met de verduurzamingsopgave in Nederland zijn enorm en urgent. Het is van cruciaal belang dat woningcorporaties de financiële ruimte krijgen om hierin te blijven voorzien zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor onze huurders. Met deze oproep hopen wij op uw steun om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te waarborgen en corporaties in staat te stellen hun belangrijke maatschappelijke taak nu en in de toekomst voort te zetten.

Met vriendelijke groet,

Namens Ymere
Erik Gerritsen

Namens SHY
Richard Ramaker



Directievoorzitter Ymere



Vicevoorzitter SHY