

Amsterdam, 23 juli 2025

Geachte leden van de programmacommissie,

Het tekort aan betaalbare woningen blijft voor veel Nederlanders één van de meest urgente problemen, in Amsterdam is dat niet anders. Door de val van het kabinet zitten we weer maanden langer in de wachtstand, wat vooral nadelige gevolgen heeft voor de huurders en woningzoekenden. En dat kan eigenlijk niet. De huidige situatie én het toekomstbeeld van de volkshuisvesting zijn namelijk ronduit zorgwekkend. Alleen met politieke daadkracht kunnen we het tij keren.

De val van het kabinet zorgt voor stilstand, maar biedt ook kansen. De kiezers zien de woningmarkt als belangrijkste thema bij de verkiezingen, blijkt uit onderzoek onder het opiniepanel van EenVandaag (NOS, 7 juli 2025). De politieke programma's voor deze verkiezingen worden nu geschreven. Dat biedt een mogelijkheid om het tij te keren.

We verwachten dat na de verkiezingen op 29 oktober 2025 een nieuw kabinet ook wonen en volkshuisvesting op nummer één zet.

Als woningcorporaties, huurderskoepels en de gemeente Amsterdam werken wij dagelijks samen aan een betaalbare, kwalitatief goede en passende woningvoorraad voor Amsterdammers die daarop zijn aangewezen. Dat is niet makkelijk. De druk op de volkshuisvesting neemt toe. De financiële speelruimte van woningcorporaties slinkt, terwijl de maatschappelijke opgaven – zoals betaalbaarheid, verduurzaming, woningbouw en leefbaarheid – groeien.

Volkshuisvesting vraagt om structurele keuzes

Voor steeds meer huurders staat hun bestaanszekerheid onder druk. De vraag naar huurmatiging is groter dan ooit. Tegelijkertijd zijn het de huurinkomsten die de volkshuisvestelijke opgaven van de corporaties mede financieren, zo lang het Rijk daarin onvoldoende verantwoordelijkheid neemt. Zo ontstaat er een structureel spanningsveld: de woningcorporaties willen met hun huurders het goede gesprek voeren over betaalbaarheid van huren. Die impasse kunnen we alleen doorbreken met structurele keuzes. We hebben langjarig stabiel beleid nodig waar de Volkshuisvesting op nummer één staat en dat huurders, corporaties en gemeenten niet tegen elkaar uitspeelt en waarmee het Rijk zich een betrouwbare partner toont bij het realiseren van de belangrijke volkshuisvestelijke opgaven.

Een goed functionerend volkshuisvestingssysteem vereist voor huurders en corporaties een stabiele, voorspelbare financiële basis. Die ontbreekt nu. Het stelsel is uit balans. De rijksoverheid kan de balans herstellen en ervoor zorgen dat wonen weer werkt voor sociale huurders door oog te hebben voor rechtvaardigheid, door afspraken na te komen en verantwoordelijkheid te nemen

voor inkomens en bestaanszekerheid. In het huidige stelsel draaien de laagste inkomens in feite op voor de wooncrisis. Dit is niet rechtvaardig en vergroot tegenstellingen in ons land.

Daarnaast constateren wij dat het huidige stelsel niet in balans is: de financiële lasten en voordelen zijn ongelijk verdeeld tussen huurders en kopers. Wij pleiten daarom voor beleid dat bijdraagt aan een eerlijker en evenwichtiger speelveld, waarin beide groepen op een vergelijkbare manier worden ondersteund.

Van uitholling naar een sterke volkshuisvesting

Corporaties kunnen hun maatschappelijke taken steeds moeilijker uitvoeren. Er zijn onvoldoende middelen om alle benodigde volkshuisvestelijke investeringen te doen én oog te houden voor de kerntaak betaalbaarheid. Corporaties verkopen woningen om ruimte te maken voor nieuwbouw en investeringen in de bestaande voorraad – met als gevolg dat de totale sociale voorraad onder druk blijft staan. Zo holt het systeem zichzelf uit.

Sinds 2013 heeft de overheid ruim 30 miljard euro onttrokken aan de Nederlandse volkshuisvesting via de inmiddels afgeschafte verhuurderheffing en de nog bestaande vennootschapsbelasting en ATAD-maatregelen. In vergelijking met veel Europese landen betalen sociale verhuurders veel meer belasting. Dit bedrag moet – direct of via gerichte investeringen – terugvloeien naar huurders en corporaties om de wooncrisis structureel aan te pakken.

We roepen politieke partijen op om volkshuisvesting weer als kerntaak van de overheid te erkennen. Zoals in de Grondwet staat: “Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.” Dat vraagt om structurele investeringen én om het verlichten van de financiële druk op huurders en woningcorporaties. Want aan onbetaalbare woningen hebben de meeste mensen niks.

Investeer in de volkshuisvesting én de bestaanszekerheid van huurders

Structurele investeringen in volkshuisvesting vragen om politieke keuzes. Er zijn meerdere mogelijkheden om die keuzes financieel te dekken, maar het vereist vooral de bereidheid om bestaande regelingen, belastingen en budgetten opnieuw te wegen. We roepen op om onder meer de belastingen op sociale huurwoningen af te schaffen, zoals de vennootschapsbelasting en ATAD-maatregelen. Deze drukken nu onevenredig zwaar op de volkshuisvesting en beperken investeringsruimte en dit heeft ook grote gevolgen voor de huurders.

De sector heeft ook behoefte aan lange termijn beleidszekerheid en een overheid die haar afspraken nakomt. Tegelijkertijd moet de bestaanszekerheid van onze huurders geborgd en versterkt worden. Alleen met een kabinet dat volkshuisvesting op de eerste plaats zet en ook financiert, ontstaat er ruimte om te investeren in meer betaalbare huurwoningen, de verduurzaming van de woningvoorraad en het versterken van de leefbaarheid van buurten. Met politieke daadkracht en structurele keuzes kunnen we de impasse doorbreken.

Volkshuisvesting is een uniek Nederlands instituut waar veel landen jaloers op zijn en dat we moeten koesteren. Het zou geen sluitpost mogen zijn maar verdient het juist om in te investeren. Bovendien is de helft van de Nederlandse huishoudens erop aangewezen. De volkshuisvesting is een publieke sector van essentieel belang – een fundament onder een solidaire samenleving waarin iedereen een toekomst op kan bouwen.

Wij zijn er als Amsterdamse samenwerkingspartners klaar voor om onze verantwoordelijkheid te nemen. We vertrouwen erop dat de landelijke politiek en overheid nu ook zijn verantwoordelijkheid neemt en met ons samen werkt aan een systeemwijziging voor een sterke toekomstbestendige volkshuisvesting.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam
Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH)
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)
Huurdersvereniging Arcade