

**Datum**

4 november 2014

**Kenmerk**

BBPZ/MCal/RBos/14-192

vereniging van  
woningcorporaties

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst

Koningin Julianaplein 10  
2595 AA Den Haag  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

**Onderwerp**

AO krimpregio's

088 233 37 00  
aedes@aedes.nl  
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte heer, mevrouw,

Op 5 november aanstaande vergadert uw Kamer over krimpregio's. Graag brengen wij een aantal zaken onder uw aandacht.

**Woningcorporaties en krimpproblematiek**

Aedes is van mening dat de aanpak van de gevolgen van bevolkingsdaling maatwerk is. Mensen met een smalle beurs ondervinden in de krimpgelieden dagelijks de effecten van de daling van de bevolking. Ook op de woningmarkt zijn die effecten duidelijk voelbaar; leegstand en verpaupering van woningen dreigt. Dit is de reden dat Aedes en corporaties in krimpgelieden zich in het verleden als een van de eerste partijen hebben opgesteld om te werken aan de krimpproblematiek. Als constructief meedenkende partners met veel woningbezit in deze gelieden. Zij zullen in de toekomst deze rol als partner blijven vervullen. Aedes zal zich hierbij ook blijven manifesteren als gesprekspartner op landelijk en provinciaal niveau. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de regie en verantwoordelijkheid voor het nemen van maatregelen niet primair bij de corporaties in de krimpgelieden ligt maar bij andere actoren, zoals gemeenten en provincies.

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren hun verantwoordelijkheid genomen en fors geïnvesteerd in de aanpak van de problematiek op de woningmarkt die gepaard gaat met bevolkingsdaling. In krimpregio's wordt regionaal goed afgestemd wat er aan toevoeging en onttrekking van woningen wordt gedaan, zodat niet gebouwd wordt voor toekomstige leegstand. Corporaties doen en hebben forse desinvesteringen gedaan onder het credo één nieuwe woning bouwen, twee of meer woningen slopen.

Daarmee is helaas de problematiek op de krimpende woningmarkten niet opgelost, want het grootste probleem zit 'm nu in (de verpaupering van) het particulier woningbezit.

### **Krimpregio's**

Aedes heeft geconstateerd dat de minister voor Wonen en Rijksdienst vooralsnog geen nieuwe woningmarktgebieden voorziet van het 'label' krimpregio.

Dit moet ons inziens ook niet nodig zijn om de problematiek die het gevolg is van bevolkingsdaling aan te pakken. Het gaat niet om een 'krimplabel' maar om de bestuurlijke aandacht die daarmee gepaard gaat. Voor zowel krimpregio's als anticipeergebieden als andere gebieden waar dat nodig is moet voldoende bestuurlijke aandacht zijn voor de problemen die er spelen. Wij willen graag meedoen met experimenten om genoemde gebieden leefbaar te houden. Randvoorwaarde om succesvol te experimenteren is de mogelijkheid om door de schotten heen te kunnen werken: beschikbare gelden zouden ongeoormerkt en slimmer kunnen worden ingezet daar waar het nodig is. Een brede, multidisciplinaire aanpak levert de beste, wellicht soms verrassende, resultaten waar toekomstig beleid op kan worden gebaseerd.

### **Aanbevelingen van het TMR (Team Midterm Review)**

Aedes is verheugd over de constatering van het TMR dat woningcorporaties "zeer gewaardeerde maatschappelijke partners zijn". Corporaties zien de gevolgen van de bevolkingsdaling en proberen hier al jaren waar mogelijk op te anticiperen. Bij de aanbevelingen van het TMR die de corporaties aangaan, wil Aedes echter wel een kanttekening plaatsen. Het TMR pleit namelijk voor verruiming van de bestaande mogelijkheden tot korting op de verhuurdersheffing. Daarnaast wijst Aedes op de gevolgen van de voornemens in de Novelle met betrekking tot regionalisering.

#### Verhuurderheffing en krimpgebieden

Woningcorporaties in krimpgebieden en Rotterdam-Zuid kunnen een heffingsvermindering krijgen op de verhuurderheffing bij bijvoorbeeld sloop van woningen. Dat is prima en kan helpen om de effecten van bevolkingsdaling bij corporaties (zij het marginaal) te verminderen. Bij invoering van deze mogelijkheid tot heffingsvermindering heeft Aedes er bij minister en politiek voor gepleit deze vermindering voor enkelen niet af te wentelen op een verhoging voor en ten koste van alle andere corporaties. Dit is helaas wel gebeurd. Het TMR pleit nu ook voor een uitzondering die nadelig uitpakt voor de sector als geheel. Aedes steunt initiatieven die leiden tot minder verhuurderheffing, maar zoals hierboven weergegeven mag dit niet ten koste gaan van een hogere heffing voor andere corporaties.

#### Krimpgebieden en gevolgen regionalisering

Aedes ziet risico's ten aanzien van de in de voorgenomen wetgeving opgenomen regionalisering zal uitpakken in de krimpregio's. De kans is reëel dat er door deze nieuwe regels diverse gemeenten zullen zijn waarbinnen geen corporatie meer actief is. Aedes zou graag zien dat de regels rondom de regionalisering in de Novelle vanwege dit soort effecten zouden komen te vervallen.

4 november 2014

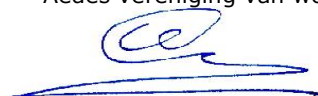
**Tot slot**

Aedes vindt dat er geen wildgroei aan kennisnetwerken en platforms over het onderwerp krimp zou moeten ontstaan. Er zou gedacht kunnen worden aan één krimp-kennisknooppunt waarbij alle informatie over de initiatieven in het land bij elkaar komen; de diverse initiatieven die reeds bestaan moeten op hun toegevoegde waarde worden beoordeeld en dubbelingen in werkzaamheden moeten worden voorkomen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan contact op met Richard Bos op 06-51926072 of [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl).

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties



Ir. M.A.E. Calon

Voorzitter

In afschrift aan de minister voor Wonen en Rijksdienst