

wachtlijsten alleen maar groeien en er dus veel vraag is naar en behoefte is aan sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling onderstreept nogmaals het belang van snelle invoering van de Regie-wet.

### **Historisch hoge investeringen in verduurzaming, onderhoud én huurverlaging in 2023**

Eind 2024 publiceerde Aedes de jaarlijkse [Aedes benchmark](#). In 2023 investeerden corporaties € 10,5 miljard in onderhoud en verduurzaming van hun woningen, maar liefst € 1,5 miljard meer dan het jaar ervoor. Tegelijk kregen zo'n 600.000 huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging waardoor de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning in 2023 daalde naar € 577. In 2023 bouwden corporaties bijna 18.000 nieuwe woningen. Deze werden vrijwel geheel met € 4,3 miljard aan leningen betaald. De eerste signalen voor 2024 wijzen op een stijgende productie tot boven de 20.000. Alle investeringen vergen veel van corporaties.

In totaal investeren corporaties 115 miljard in nieuwbouw, verbetering, onderhoud en leefbaarheid van woningen. Daarbij leggen corporaties in hun exploitatie van woningen gemiddeld elke maand 11 euro toe per woning. Voor het vierde jaar op rij is daarmee het huishoudboekje niet sluitend. Dit is op lange termijn niet vol te houden en daarom bepleiten we afschaffing van de winstbelasting (vennootschapsbelasting) voor corporaties. Corporaties hebben immers geen winstdoelstelling en worden geacht te investeren in nieuwbouw en onderhoud en verduurzaming van sociale huurwoningen. De Vpb loopt de komende jaren op tot 1,5 miljard euro per jaar en daarvan kunnen in de looptijd van de NPA minimaal 170.000 woningen extra gebouwd worden (gerekend met de IBW-systematiek).

### **Nationale Prestatieafspraken**

In de herijkte [Nationale Prestatieafspraken \(NPA\)](#) heeft Aedes met kabinet en VNG extra maatregelen afgesproken om te zorgen dat vanaf uiterlijk 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden gebouwd. Belangrijk daarbij is de afspraak dat elke gemeente ten minste 30% sociale huur in de programmering voor de nieuwbouw opneemt. Een afwijking hiervan kan in het kader van gebiedsdifferentiatie passend zijn, maar een afwijking dient altijd te gebeuren in overleg met de regio en met inachtneming van de regionale doelstelling van 30% sociale huur in de nieuwbouw.

#### *Versnellen bouw en verduurzaming*

Door lopende projecten te versnellen, de bestaande voorraad beter te benutten en tijdelijke woningen te plaatsen, kunnen er op korte termijn al meer sociale huurwoningen worden gebouwd. De afspraken van de Woontop ondersteunen daarbij. Ook zijn er in de NPA aanvullende afspraken gemaakt over verbetering van de leefbaarheid en verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad, zodat onze huurders een comfortabelere en duurzamere woning krijgen.

#### *Gematigde huurstijging*

Op basis van de eerder gemaakte afspraken tussen Rijk, VNG, Woonbond en Aedes zou volgend jaar de gemiddelde huurverhoging bij corporaties 6,2% (cao -0,5%) mogen zijn. Kabinet, corporaties en gemeenten hebben ervoor gekozen om die afspraak open te breken en de gemiddelde huurstijging te beperken tot 4,5% voor 2025, dat is 1,7% lager. En om het risico van een hoge huurstijging na een jaar met hoge inflatie te beperken wordt vanaf 2026 de maximale jaarlijkse huursomstijging gekoppeld aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie. Huurders weten hierdoor beter waar ze aan toe zijn en de betaalbaarheid verbetert. Corporaties kunnen rekenen op meer stabiele inkomsten en kunnen voldoende investeren in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van woningen. Dit komt zowel woningzoekenden als zittende huurders ten goede.