



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Minister De Jonge
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Zoetermeer, 18 april 2024

Betreft: Reactie op consultatie van “Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting”
Referentie: 24128

Geachte heer De Jonge,

Nederland zit in een woningcrisis. In de regio Haaglanden loopt het aantal actief woningzoekenden al jaren op, terwijl het aanbod niet meegroeit. Inmiddels staan er ruim 190.000 woningzoekenden ingeschreven en verhuren we jaarlijks zo'n 8.200 sociale huurwoningen. De kans om een woning te vinden neemt steeds verder af. Tegelijkertijd komt de nieuwbouw maar traag op gang. In de NPA en de Realisatieagenda Haaglanden maakten wij wederkerige afspraken om de nieuwbouw (versneld) te realiseren. Essentieel hierin is dat knelpunten worden opgelost en dat er keuzes worden gemaakt in het belang van de versnelling van de woningbouwopgave.

Met uw voorstel voor de Wet Versterking Regie op de volkshuisvesting legt u een formele basis voor overheden om te doen wat nodig is in de volkshuisvesting. De woningcorporaties in Haaglanden zijn blij dat u regie neemt en juichen de komst van deze wet dan ook van harte toe. Toch zien wij een aantal aandachtspunten, die wij in deze reactie graag onder uw aandacht brengen.

Namens de woningcorporaties in de regio Haaglanden (verenigd in SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) reageren wij in deze brief dan ook op de ter consultatie gelegde lagere regelgeving bij de Wet Versterken Regie op de Volkshuisvesting.

Ten aanzien van voldoende betaalbare woningen in alle gemeenten

Alle overheden, Rijk, provincie en regio, moeten sturen op voldoende woningen waarvan twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. Hiervoor stelt u voor dat gemeenten met een meer dan gemiddelde voorraad sociale huur 40% van hun nieuwbouwopgave voor middeninkomens moeten realiseren en gemeenten met een minder dan gemiddeld percentage sociale huur 30% van hun nieuwbouwopgave in de sociale huur moeten realiseren. Echter moet het resultaat hiervan op regionaal niveau op minimaal 27% sociale huur uitkomen. Wij verwachten dat hiermee het aandeel sociaal in deze regio wel eens snel zou kunnen dalen. Voor gemeenten met meer dan 27% sociale huur die weinig sociale nieuwbouwplannen, dreigt dan het bouwen van eenzijdige duurdere nieuwbouwbuurtten en daarmee ook versterking van de eenzijdige samenstelling van goedkopere buurtten. Gemeenten met minder dan 27% sociale voorraad groeien met '30% in de programmering' heel langzaam naar de

30% sociale voorraad toe. Die groei kan zelfs omslaan in krimp door sloop, liberalisatie of verkoop. Wij maken ons grote zorgen over het tempo waarmee gemeenten met te weinig sociale woningen gaan inlopen en zijn van mening dat het tempo met de voorgestelde maatregelen onvoldoende wordt opgeschroefd.

Wij roepen u daarom op het minimale percentage sociale huur in de woningbouwprogrammering te verhogen naar 30% in elke gemeente én elke regio.

Ten aanzien van definitie sociale huur

Er wordt een nieuwe definitie van sociale huur voorgesteld. Een wettelijke definitie sociale huur maakt het voor alle betrokken partijen helder aan welke voorwaarden een sociale huurwoning moet voldoen. Gemeenten en provincies kunnen hierdoor eenvoudiger sturen op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Het is voor onze huurders en woningzoekenden echter van groot belang dat het niet alleen technisch sociale huurwoningen zijn, maar ook dat verhuurders die woningen verhuren (onder de nieuwe definitie) hiermee echt bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeenten. Dat begint bij het maken van prestatieafspraken, om daarmee een bijdrage te leveren aan het bouwen van kwalitatief goede woningen (oppervlakten passend bij de doelgroep) en het huisvesten van aandachtsgroepen en urgenten. Daarnaast zouden deze partijen, net als corporaties beleid moeten voeren dat past bij de doelgroep, zoals een sociaal huurbeleid (aftoppen van huren), een sociaal incasso beleid (hulp bij huurachterstanden en in principe niet ontruimen), sociale contractvoorwaarden (geen borg en minimale huurtermijn) en zorgen voor sociaal beheer (investeren in leefbare complexen en wijken). Dat is wat onze huurders en woningzoekenden echt nodig hebben om goed te kunnen wonen.

Wij pleiten dan ook voor een definitie voor sociale huurwoningen, waarmee aan particulieren met sociale huurwoningen, voor dat deel van hun activiteiten, ook in het beheer vergelijkbare eisen gesteld worden als aan woningcorporaties.

Ten aanzien van aandachtsgroepen en urgenten

De 9 gemeenten in de regio Haaglanden voeren al jaren gezamenlijk urgentiebeleid in de regio, dat in de Huisvestingsverordening is opgenomen. In de ter consultatie gelegde regelgeving, gaat het Rijk echter vrij ver in de uitwerking van wettelijke urgentiecategorieën.

Onze grootste zorg is dat dit in Haaglanden zal leiden tot een forse toename in het aantal urgente woningzoekenden. Met als gevolg dat de positie van reguliere woningzoekenden en andere urgenten fors onder druk komt te staan: het roept de vraag op welk probleem met deze regeling wordt opgelost. Bovendien leidt de toename in urgenten ook tot zorgen over de spreiding van de doelgroep over gemeenten, en het voorkomen van concentraties van kwetsbare bewoners in wijken, buurten en portieken.

Hieronder lichten we deze aandachtspunten verder toe.

Positie regulier woningzoekenden en andere urgenten onder druk

Een deel van de wettelijke urgentiecategorieën uit voorliggend voorstel krijgt op dit moment al urgentie of een andere vorm van voorrang (zoals directe bemiddeling naar aanleiding van convenantafspraken) in Haaglanden. Met invoering van voorliggende regelgeving verwachten we dat het aantal urgent woningzoekenden in Haaglanden toch behoorlijk zal toenemen: in absolute aantallen van ruim 400 naar ruim 1.200 per jaar. Daarnaast zorgen meer verhuringen aan urgenten aantoonbaar voor minder doorstroming en dus minder beschikbaar komend aanbod voor andere woningzoekenden. Niet alleen gaan er met dit wetsvoorstel meer woningen naar urgente woningzoekenden, ook komen er simpelweg minder woningen beschikbaar: in Haaglanden zijn dat naar schatting ruim 300 verhuringen minder per jaar. In een woningmarkt die op slot zit, is dit een zeer onwenselijk effect. Doorstroming is essentieel om het beschikbaar aanbod te vergroten, wat nodig is om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten.

We verwachten dat het percentage verhuringen aan urgenten in Haaglanden dan ook zal toenemen van 13% (inclusief uitstromers uit instellingen die nu wel via voorrang, maar nog niet via urgentie geholpen worden) naar 24%. Op dit moment zien we in Haaglanden al dat deze bijzondere doelgroepen en statushouders samen een beroep doen op 45% van het woningaanbod tot de aftoppingsgrens zonder leeftijdslabel. Dat zal (fors) toenemen.

Tabel: verwacht effect op verhuringen in regio Haaglanden.

		Huidige situatie	Scenario Wet Regie	Verschil
Verhuringen aan urgenten* (absoluut)	Urgenten	417	1.259	+ 842
	Uitstromers uit instellingen	645	645	
	Totaal	1.062	1.904	
Aantal beschikbare woningen per jaar (absoluut)		8.275	7.943	- 332
Totaal verhuringen aan urgenten* (relatief)		13%	24%	1,8x meer

* Volgens definitie in de Wet Regie op de Volkshuisvesting.

De druk en toename van de wettelijke urgenten kan er in het uiterste geval voor zorgen dat we de lokale urgentiecategorieën (zoals herstructureringsurgenten) niet meer kunnen huisvesten. Dat zal in deze regio problematisch zijn, gezien de grote herstructureringsopgave in de regio en in het bijzonder in Den Haag Zuidwest. In het uiterste geval kan het ook de voortgang van herstructureringsprojecten vertragen, met grote ongewenste maatschappelijke effecten.

De toename in het aantal urgente woningzoekenden komt met name door de limitatieve weigeringsgronden bij de wettelijke urgentiecategorieën, waarbij een in Haaglanden veel gebruikte weigeringsgrond voor urgentie komt te vervallen. In Haaglanden is namelijk in 2019 bewust de weigeringsgrond toegevoegd dat men in principe een zelfstandige woning moet achterlaten om voor urgentie in aanmerking te komen. Voor daklozen is de route om eerst naar de maatschappelijke opvang te gaan. Vandaar uit is via convenanten huisvesting mogelijk. Dit is gedaan om te voorkomen dat mensen aansturen op een dakloze situatie, om zo een woning te kunnen bemachtigen. Dat bleek in het verleden vaak het geval. Dit is belangrijk om het aantal urgent woningzoekenden behapbaar te houden, zodat reguliere woningzoekenden nog voldoende kans op een woning maken. Met het vervallen van deze weigeringsgrond, zal het aantal urgent woningzoekenden weer fors groeien en nemen de kansen voor reguliere woningzoekenden fors af, zeker zo lang we de woningvoorraad in de regio niet snel (genoeg) kunnen laten groeien.

Daarnaast komt de groei van het aantal urgenten door:

- Woningzoekenden die nu via andere afspraken dan urgentie (bijvoorbeeld via convenantafspraken) een woning verkrijgen, tellen met dit voorstel wel mee als urgent woningzoekende. Het is voor Haaglanden niet nieuw dat deze groepen voorrang krijgen, wel dat zij meetellen als urgente woningzoekende. Het roept ook de vraag op of wettelijke urgentiecategorieën meetellen bij de maximaal 50% toewijzingen die gedaan mag worden aan woningzoekenden met lokale binding (vanuit de Huisvestingswet). We vragen u om helderheid hierover.
- Enkele wettelijke urgentiecategorieën zijn nieuw voor de regio Haaglanden. De woningzoekenden die nu nog geen urgentie of andere vorm van voorrang krijgen, zijn bijvoorbeeld de uitstappende sekswerkers en uitstromers uit de jeugdhulp.

Evenredige verdeling over gemeenten onvoldoende geborgd

We herkennen én benadrukken het belang van een goede verdeling van deze doelgroep over de gemeenten, zodat de opgave niet onevenredig hoog wordt in de centrumgemeenten. Als gemeenten niet binnen de gestelde termijn tot een verdelingsafspraken komen, geldt dat gemeenten ten minste 15% van de toewijzingen aan urgenten moeten doen. We voorzien dat deze regel onvoldoende gaat zijn. Het zal te lang duren voordat gemeenten hier daadwerkelijk op aangesproken worden, leert de ervaring met andere interbestuurlijke kwesties. Er is meer borging nodig om urgente woningzoekenden op een goede wijze te spreiden in de regio. Zeker als het aandeel urgenten groter zal zijn dan 15% en onverhoopt richting 24% of zelfs meer gaat.

Zoals tijdens de botsproefbijeenkomst op 4 april is besproken, zou een oplossing kunnen zijn dat er een uitgewerkte voorbeeldregeling voor regio's komt, waarin de positie van gemeenten die nu relatief veel urgenten huisvesten goed is geregeld. Door die regeling wettelijk bindend te maken mochten regio's er onderling niet binnen een bepaalde periode uitkomen, ontstaat een sterkere onderhandelingspositie voor die gemeenten ten opzichte van gemeenten die onvoldoende gemotiveerd zijn om een redelijk bijdrage te leveren.

Concentratie van doelgroepen leidt tot zorgen m.b.t. leefbaarheid en een goede 'landing'

We zien in deze regio dat urgente woningzoekenden en statushouders vooral een beroep doen op woningen tot de aftoppingsgrens zonder leeftijdslabel. Hierdoor ontstaat een concentratie van deze kwetsbare doelgroepen in de complexen met goedkope woningen waar een hoge mate van doorstroming is. In de memorie van toelichting lezen we dat BZK de zorg om leefbaarheid deelt. Afgelopen jaren wezen corporaties in Haaglanden al bijna 45% van de woningen tot de aftoppingsgrens zonder leeftijdslabel toe aan een bijzondere doelgroep (24% aan groepen die tot de wettelijke urgentiecategorieën behoren, de rest aan statushouders (18%) en enkele andere bijzondere doelgroepen (3%). Met de voorgestelde wijziging van urgentiecategorieën wordt de doelgroep dermate groot dat in Haaglanden spreiding over de passende woningvoorraad een enorme (waarschijnlijk onhaalbare) opgave wordt.

Ook zorgt de concentratie van deze doelgroep voor grote zorgen over een goede landing. Zo hebben kwetsbare uitstromers uit de vrouwenopvang, uit GGZ-instellingen, ex-gedetineerden en uitstromers uit jeugdhulp vrijwel allemaal een goedkope woning nodig, welke geconcentreerd zijn in specifieke buurten en complexen. In onze verhuurpraktijk zien we dat het onmogelijk wordt om deze kwetsbare groepen zorgvuldig te plaatsen, zodat zij goed landen in hun nieuwe woonomgeving. We vragen al jaren de meeste solidariteit en draagkracht van de zwakste schouders.

Een onderzoek als 'Veerkracht in het corporatiebezit' onderschrijft onze zorgen. Het laat zien dat er een sterke relatie is tussen overlast en onveiligheid en buurten met concentraties van bewoners met lage inkomen. En een nog sterkere relatie met huurders die met de nodige uitdagingen kampen, zoals mensen met psychiatrische problemen of licht verstandelijk beperken. Om deze groepen verantwoord te huisvesten zijn meer tussenvoorzieningen nodig, meer uren begeleiding en meer beschikbare woningen, zodat het aandeel in portieken en buurten draagbaar gehouden kan worden. Dit vraagt beleidskeuzes van de verschillende overheden en het zal jaren duren om dit ook te realiseren. Hoewel dit buiten de reikwijdte van voorliggende wetgeving ligt, roepen we Rijksoverheid en gemeenten op om de afbouw van MO- en BW-voorzieningen te temporiseren en eerst te zorgen voor een verantwoorde omgeving waarbinnen zelfstandig wonen plaats kan vinden.

Financiën

We maken ons in het algemeen zorgen dat de wetgeving weinig resultaat zal opleveren als er niet ook de nodige financiële maatregelen genomen gaan worden. Corporaties hebben een verre van renderende business case bij de bouw van sociale huurwoningen. We zien dat ook middensegment projecten bij beleggers vaak niet uit kunnen. Gemeenten hebben beperkte middelen beschikbaar voor begeleiding en leefbaarheid en er wordt ingezet op de afbouw van voorzieningen zoals MO en BW. Bij deze verhoogde druk op de extramuralisering horen ook meer middelen voor begeleiding en leefbaarheid. Gemeenten hebben sterke financiële prikkels om mensen met lage

inkomens buiten de gemeentegrenzen te houden. Ze kosten relatief meer geld aan zorg en voorzieningen en brengen minder op. Een directe financiële prikkel blijkt in de praktijk veel sneller te werken dan juridische dwang. Bijvoorbeeld een bonus-malus regeling kan hierin voorzien.


Het is ook bijna ondoenlijk om de eigenaren van grondposities te bewegen om kwalitatief goede woningen te bouwen voor een duurzame betaalbare huurprijs, of posities af te staan aan corporaties tegen een acceptabele prijs.

Tot slot

Wij zijn blij met uw wetsvoorstellen om de regie op de volkshuisvesting te versterken, echter vragen wij nog nadrukkelijk aandacht voor de in deze brief beschreven zorgen. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan zijn wij altijd bereid om verdere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

Namens de Sociale Verhuurders
Haaglanden (SVH),



Mohamed Baba
Voorzitter

Namens de Samenwerkende
Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH),



Sylvie Seubert
Voorzitter