



Reactie internetconsultatie: Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning

Iedere inwoner van Nederland heeft het recht om prettig en veilig te wonen. Maar grote groepen Nederlanders maken niet of nauwelijks kans op een woning. De bouwopgave is enorm. Woningcorporaties kunnen en willen hierbij een grotere rol spelen door veel nieuwe sociale huurwoningen te bouwen de komende jaren. Woningcorporaties willen zich de komende jaren ook inzetten voor de bouw van meer middenhuurwoningen. Een grote groep woningzoekenden valt op dit moment tussen wal en schip: zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, een koopwoning kunnen zij niet betalen en er is te weinig betaalbaar aanbod in de middenhuur.

In de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties hebben corporaties zich met VNG, rijk en Woonbond gecommitteerd aan de bouw van 50.000 middenhuurwoningen, naast 250.000 sociale huurwoningen, in de periode tot en met 2030. Om deze enorme ambitie te realiseren spannen corporaties zich maximaal in. Deze afspraak over het bouwen van middenhuurwoningen is gemaakt onder de conditie van voldoende bouwlocaties én dat het kabinet de markttoets afschaft. De verlenging van de opschorting van de marktverkenning is daarbij een relevante stap, maar nog onvoldoende om deze ambitie te kunnen halen. Hiervoor hebben corporaties zekerheid voor de langere termijn nodig dat investeren in middenhuur is en blijft toegestaan. Dit is randvoorwaardelijk om de benodigde vergroting van de interne- en externe productiecapaciteit in de niet-daeb takken van corporaties te realiseren. Grootschalige investeringen in dit segment vragen een andere aanpak, kennis en mensen dan investeringen in sociale huurwoningen. Corporaties kunnen hun organisaties alleen daarop inrichten als ze zekerheid hebben dat ze ook na 2025 zonder belemmeringen kunnen investeren in middenhuur. Structurele investeringen vereisen structurele ruimte in de regelgeving.

Het doel van de markttoets- en marktverkenning is altijd geweest te voorkomen dat corporaties (oneerlijk) zouden concurreren met de markt. Marktpartijen geven juist op dit moment meer dan ooit aan dat het bouwen van middenhuurwoningen voor hen onrendabel is. Dat is juist het segment waarop corporaties zich ook richten. De afgelopen jaren is gebleken dat de markt niet of in elk geval in volstrekt onvoldoende mate voorziet in dit segment. Het is dan dus logisch om corporaties voor de lange termijn in positie te brengen om invulling te kunnen geven aan deze middenhuuropgave.

Opschorting van de marktverkenning tot 1 juli 2025 is een goede stap, maar we roepen het kabinet op om nu door te pakken. De nood in het middenhuursegment is hoog en de markt laat het in toenemende mate afweten. Schaf daarom nu de marktverkenning af. Hiermee geeft u het signaal en vertrouwen aan corporaties om verdergaande stappen te zetten in de realisatie van deze opgave.

Tot slot, een grote groep woningzoekenden heeft dringend hulp nodig bij het vinden van een geschikte woning, woningcorporaties dragen daar graag aan bij. De bouw van middenhuur dreigt op dit moment volledig stil te vallen. Wij roepen het kabinet op om tot een verruiming van financieringsmogelijkheden voor corporaties te komen in de niet-daeb, onder meer om het mogelijk te maken hiervoor WSW geborgde financiering aan te trekken. Hiermee zouden corporaties in staat worden gesteld in dit gat te springen en de bouwproductie ook in dit segment op gang te houden.