

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Betreft: Zienswijze t.a.v. de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Utrecht, 29 maart 2023

Op 16 februari 2023 is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in consultatie gegaan. Met dit schrijven doen wij u de zienswijze op dit wetsvoorstel van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) toekomen.

RWU is het samenwerkingsverband van zestien woningcorporaties in zestien gemeenten in de regio Utrecht (U10). De corporaties zien het als hun opdracht om met name huishoudens met een lager inkomen of huishoudens die anderszins moeilijk zelfstandig aan een woning kunnen komen, naar vermogen een passende en betaalbare woning te bieden in een leefbare buurt. Als gezamenlijke corporaties verhuren wij in de regio bijna 120.000 woningen, waarvan ruim 95% in de sociale huursector. Dat is zo'n 30% van alle woningen in de regio Utrecht. De vraag naar betaalbare woonruimte in onze regio is enorm, zoals ook recent werd onderstreept met de op 13 maart jl. gesloten 'Woondeal 2022 – 2030 Regio U10'.

Wij onderschrijven in dit licht dan ook volmondig het belang van goede regie op de huidige grote volkshuisvestelijke opgaven en zijn van mening dat dit wetsvoorstel precies op het juiste moment komt om de vaart te brengen in het realiseren van deze opgaven. Op een belangrijk punt denken wij echter dat een kans wordt gemist. Dit lichten wij in het onderstaande toe.

In uw brief aan de Tweede Kamer van 11 mei 2022 presenteerde u het programma 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten. Onderdeel hiervan is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen.

Blijkens pagina 21 van dit programma gold op dat moment als definitie van sociale huur dat dit door woningcorporaties verhuurde woningen onder de liberalisatiegrens betrof. Dat sloot goed aan bij de inzet om alle aandachtsgroepen aan woonruimte te helpen, want deze zijn voor een belangrijk deel aangewezen op woonruimte met een huur onder de aftoppingsgrens. Dit huurniveau is geborgd bij woningcorporaties door enerzijds hun intrinsieke streven om voor iedereen betaalbare woonruimte aan te bieden en anderzijds hun taak om passend toe te wijzen.

In het wetsvoorstel dat voorligt, echter, is de definitie van sociale huur zodanig aangepast, dat deze ook door marktpartijen kan worden verzorgd, zolang deze een huur onder de huurtoeslaggrens vragen, dus niet onder de aftoppingsgrens. Aangezien marktpartijen er zijn om financieel, niet zozeer maatschappelijk, rendement te behalen, zullen zij in de regel een huurniveau hanteren dat niet ver onder deze grens zal liggen. Het effect zal zijn dat er twee soorten sociale huur zullen ontstaan, een categorie die bereikbaar is voor de aandachtsgroepen en een categorie die onbereikbaar is voor de aandachtsgroepen. Gemeenten die 30% of meer sociale huur zullen hebben of bewerkstelligen die grotendeels bestaat uit woningen van de tweede categorie, zullen daarmee onaangenaam verrast worden als blijkt dat zij de aandachtsgroepen in hun gemeente ondanks alle inspanningen nog steeds niet voldoende kunnen huisvesten. Hiermee komt uw programma 'Een thuis voor iedereen' derhalve onnodig in gevaar. Wij pleiten er dan ook voor om terug te keren naar uw oorspronkelijke definitie van sociale huur of toch tenminste deze te laten behelzen dat passend moet worden toegewezen. Wij gaan er daarbij vanuit dat de aangepaste definitie de waarborg biedt dat het volledige aanbod van sociale huurwoningen dat wordt geëxploiteerd door andere verhuurders dan woningcorporaties, door gemeenten onder de huisvestingsverordening moet worden gebracht.

Wij zijn vanzelfsprekend graag bereid om vragen naar aanleiding van deze reactie te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht