



HUURDEURSVERENIGING STÆDION

Guntersteinweg 377 kamer 2.09, 2531 KA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
De heer H. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Den Haag, 29 maart 2023
RK/U23.005/am

Betreft: Zienswijze Huurdersvereniging Staedion betreffende het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting.

Geachte minister,

Op 16 februari 2023 is het voorstel voor de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in consultatie gegaan.

Hierbij ontvangt u de zienswijze op dit wetsvoorstel van de Huurdersvereniging Staedion. Wij vertegenwoordigen ca. 37.000 huurders in de regio Haaglanden

Regie op aantallen te bouwen woningen en evenwichtige verdeling van woningen(MvT 2.2.1 en 2.2.2)

Voor de bouw van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is regie van het rijk en de provincie nodig om te komen tot de juiste aantallen nieuwbouw, per regio, goed verdeeld over de gemeenten.

Van alle te bouwen woningen moet vooraf vastgesteld worden hoe betaalbaar de woningen zijn in koop of huur en voor welke periode.

Het gebruik van de term "een evenwichtige verdeling" of "evenwichtig verdeeld" is te vaag en te ruim om duidelijkheid te verschaffen.

Regie op de toewijzing van woningen (MvT 2.2.2)

Voor de toewijzing van beschikbare woningen zijn de regio's, mits goed georganiseerd door de gemeenten, met toezicht vanuit de provincie, uitstekend in staat om dat te organiseren. De steeds groter wordende groep te huisvesten aandachtsgroepen kan niet meer alleen door de centrumgemeenten worden opgevangen, daarvoor is regie vanuit rijk en provincie van belang om te komen tot een eerlijke verdeling per gemeente.

Lokale prestatieafspraken (MvT 2.2.3)

Voor het beheer van de huidige woningvoorraad is de gemeente het beste in staat om de regie te voeren.

Het is een verbetering als de partijen bij de lokale prestatieafspraken geschillen over de totstandkoming en het nakomen kunnen voorleggen aan de minister.

Regionale prestatieafspraken

In de huidige wet en in het wetsontwerp ontbreekt de regio als platform voor prestatieafspraken. Hoewel in de praktijk de geschillen wel worden opgelost zou de minister ook hiervoor een opening kunnen bieden.

In de regio Haaglanden zijn de huurders (SHH), verhuurders (SVH) en gemeenten (bestuurlijke tafel Haaglanden) de 3 partijen.

Woningmarktregio

De democratie zou worden uitgehouden als voor de woningmarktregio een bestuurlijk platform geïnstalleerd zou worden zonder zeggenschap vanuit de provincie of gemeenten, verhuurders en huurders.

Verplichte urgentiecategorieën (MvT 3.2.4.1)

Het verdelen van de aandachtsgroepen over alle gemeenten wordt noodzakelijk vanwege de steeds groter wordende aandachtsgroepen in een woningmarkt met ernstige schaarste. Als iedere gemeente een aandeel neemt kunnen de aandachtsgroepen zich ook beter huisvesten waar zij hun toekomst hebben.

Het is erg jammer en onwenselijk dat de minister hiermee de gemeentelijke commissies voor toewijzing van urgenties grotendeels buiten spel zet.

Deze commissies hebben vele jaren ervaring en deskundigheid opgebouwd en worden vervangen door een verplichte categorie zonder beoordeling.

De minister zou hierover nog eens goed geïnformeerd dienen te worden.

Over het algemeen worden de aandachtsgroepen gehuisvest in de sociale huur sector (lees corporatiewoningen) op grond van hun inkomen. Daar doet zich het fenomeen voor dat aandachtsgroepen dus altijd gehuisvest worden in bepaalde wijken, buurten en wooncomplexen waar de huurprijzen het laagst zijn. Deze overconcentratie zou vermeden dienen te worden door het handhaven van de maximaal 30% norm voor het huisvesten van aandachtsgroepen in woningen van de sociale verhuurders. Ondanks deze norm staat nu al geregeld de leefbaarheid van de reguliere bewoners onder druk. Jongeren krijgen verkeerde prikkels door de complexiteit van de buurt. Ouderen voelen zich onveilig en niet meer welkom in de buurt waarin zij al lang wonen.

De norm van max. 30% voor de aandachtsgroepen is ook een garantie voor de reeds vele jaren wachtende groep van reguliere woningzoekenden op een woning, anders zouden zij anderszins moeten worden.

Dit betekent dat de gemeente bij hogere aantallen aandachtsgroepen (>30%) moet zorgen voor huisvesting buiten het segment van de corporatiewoningen.

Instructieregels (MvT 3.1.6)

Een evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad

1- in gemeenten met minder dan 30% moet meer gebouwd worden

2- in gemeenten met meer dan 30% kan minder gebouwd worden

We zien dat 2 (minder bouwen) sneller gaat dan 1 (meer bouwen) dus daarmee gaat de (groei van de) voorraad op korte termijn achteruit. Gezien de nu al grote schaarste is dit een voorzienbare onwenselijke situatie.

Definitie sociale huur (MvT 3.1.7)

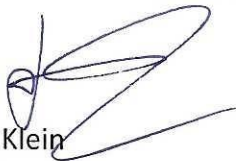
Voor een sociale huurwoning bij een woningcorporatie gelden meer regels dan bij een particuliere verhuurder. De vraag komt dan op waarom deze wet naast gereguleerde huur (woningen met een huur onder de liberalisatiegrens) de term sociale huur wil gebruiken voor een aantal particuliere verhuurders met huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens, terwijl de huurder niet weet wat de verschillen zijn met corporatiewoningen en daar later pas achter zal komen.

De toewijzing van sociale huurwoningen vindt bij particuliere verhuurders ook anders plaats dan bij corporatiewoningen.

Het introduceren van de term sociale huur in deze vorm is ongewenst vanwege de voor huurders onduidelijke verschillen tussen corporaties en particuliere verhuurders

Met vriendelijke groeten

Namens de Huurdersvereniging Staedion,

16


Ruud Klein
voorzitter