

Reactie consultatie Wet versterking regie op de Volkshuisvesting

Graag reageert de Woonbond op de consultatie van de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting. De Woonbond is content dat de minister van VRO de ambitie uitspreekt om als Rijk weer de regie te nemen op het vlak van volkshuisvesting en voor betaalbare woningen te zorgen. De Woonbond is echter onaangenaam verrast dat afspraken gesloten in de Nationale Prestatie Afspraken eenzijdig terzijde worden geschoven en dat de ambitie voor de omvang van de sociale huursector hiermee wordt verlaagd. Het is de daarom de vraag of de voorgestelde wet voldoende waarborgen biedt voor de bouw van met name sociale huurwoningen.

Samenvatting

Met het oog op voorgaande doet de Woonbond de volgende aanbevelingen:

- Laat gemeenten met weinig sociale huur een echte eerlijke en rechtvaardige bijdrage leveren aan de bouw van sociale huurwoningen, die aansluit bij het streven om elke gemeente minimaal 30 procent sociale huur te laten hebben;
- Zorg voor wettelijke waarborgen dat het aandeel sociale huur op de totale voorraad minimaal gelijk blijft, maar bij voorkeur groeit;
- Zorg voor voldoende zeggenschap van huurders(organisaties) op lokaal en regionaal niveau bij de nieuwbouw en andere volkshuisvestelijke prioriteiten;
- Scherp de wettelijke definitie sociale huur aan met een langere instandhoudingstermijn, een sterke waarborg via het lokale woonruimteverdeelsysteem en door de uitzonderingspositie van flexwoningen te schrappen;
- De Woonbond is voorstander van het versterken van de positie van kwetsbare groepen op de woningmarkt, mits er voldoende waarborgen zijn dat reguliere woningzoekenden meer kans krijgen op een betaalbare woning. Wees zodoende ook kritisch op welke urgentiegroepen allemaal worden toegevoegd.

Eerlijke bijdrage gemeenten bouw sociale huurwoningen

In de afgelopen tien jaar verdwenen er circa 100.000 sociale huurwoningen en belandde Nederland in een enorme wooncrisis. Om de lange wachttijden aan te pakken en te zorgen voor voldoende betaalbare woningen moet de sociale sector weer gaan groeien. Tot en met 2030 dienen corporaties 250.000 sociale huurwoningen bij te bouwen conform de Nationale Prestatie Afspraken. Hiervoor is het van belang dat alle gemeenten een bijdrage leveren aan de bouw van sociale huurwoningen. Daarnaast dienen gemeenten met weinig sociale huur een extra bijdrage te leveren.

Hierover spraken de Woonbond met het kabinet, Aedes en VNG het volgende af in de Nationale Prestatie Afspraken:

“Als onderdeel van het programma ‘Een (t)huis voor iedereen’ wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten waar dat nog niet het geval is. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.”

De afgesproken tekst spreekt duidelijk van een streven van minimaal 30 procent sociale huur in de totale voorraad van een gemeente. Deze ambitie is zonder enig overleg enorm afgezwakt naar 30 procent sociale huur van de nieuwbouw bij de desbetreffende gemeenten. Vervolgens wordt er nog een extra plicht opgelegd aan gemeenten met meer dan 30% sociale huur in de woningvoorraad om minder sociale huur te bouwen. De Woonbond ziet er helemaal niets in om bijvoorbeeld een gemeente als Amsterdam verplicht op te leggen minder sociale huurwoningen te bouwen. Waar gemeente, corporaties en huurders juist graag meer sociale huurwoningen willen gezien de enorme wachttijd. Een dergelijke plicht werd eveneens ingebracht tijdens de onderhandelingen van de Nationale Prestatie Afspraken en ging toen van tafel. Voor de Woonbond geldt afspraak is afspraak. We gaan er dan ook vanuit dat de afspraken simpelweg worden nageleefd. Bovendien is het verstandig om gemeenten met hoge marktdruk, waar de koopsector en commerciële huurmarkt voor veel mensen geen betaalbaar alternatief zal bieden, een grotere sociale corporatiesector te hebben waar lagere en middeninkomens betaalbaar kunnen wonen.

Bewaken aandeel sociale voorraad

Op de totale woningvoorraad is volgens Woon2021 40% een huurwoning, hiervan heeft 79% een huurprijs horend bij de sociale huur, hiermee is 31,6% sociale huur. Wanneer 30% van de nieuwbouw sociale huur is, zal het aandeel van de sociale huur in de totale voorraad daarmee derhalve dalen. Zeker ook omdat er verkopen en liberalisatie te verwachten is en daarmee de netto voorraadgroei aanzienlijk onder de genoemde 30% zal liggen. Volgens een analyse van hoogleraar Johan Conijn daalt het aandeel zelfs tot onder de 26% ([Mejudice, 20 maart 2023](#)). Een onacceptabele ontwikkeling. De wet stuurt aan op een kleiner aandeel van de sociale huursector, terwijl de ambitie moet zijn dat de sociale huursector weer gaat groeien. Zowel in aantal als aandeel.

Verstevigen positie huurders in lokale Prestatie Afspraken en regionale afspraken

Hierbij vraagt de Woonbond aandacht voor de positie van huurdersorganisaties in de woondeals ten opzichte van de nieuwbouwpoging in de lokale Prestatie Afspraken. Waar huurdersorganisaties geen zeggenschap hebben in de woondeals kan het niet zo zijn dat hun mandaat in de lokale afspraken wordt aangetast over de volkshuisvestelijke afspraken. We zien helaas in de praktijk dat dit wel het geval is. Uiteraard is de Woonbond bereid tot overleg hoe dit juridisch verankerd kan worden.

De Woonbond is positief dat wordt benoemd dat in lokale samenwerking en overleg tussen huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties de lokale Prestatie Afspraken tot stand moeten komen. De Woonbond vindt het verstandig dat de geschilbeslechting wordt aangescherpt, zodat er een ruimer wettelijk instrumentarium is om partijen aanspreekbaar te maken op hun verantwoordelijkheden. Hierbij kan zowel de gemeente verantwoordelijk gehouden worden voor het aanbieden van afdoende gronden voor sociale huurwoningen, als corporaties voor hun deel van de volkshuisvestelijke verplichtingen. Hierbij kan de Minister voor VRO een bindende uitspraak doen.

Definitie sociale huur

De Woonbond pleit al lange tijd voor een wettelijke definitie sociale huur, om er voor te zorgen dat de sociale huur die wordt gebouwd ook daadwerkelijk échte sociale huur is en niet alleen op papier.

In het wetsvoorstel wordt hierin het volgende voorgesteld:

Een huurwoning:

a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

b. welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens; en

c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.

Ten aanzien van dit voorstel merkt de Woonbond graag het volgende op:

De Woonbond ziet geen toegevoegde waarde van een relatie met het inkomen van de huurder en ziet de huidige definitie navenant als te smal. Het is toegelaten instellingen immers ook toegestaan om sociale huurwoningen te verhuren in de vrije ruimte aan huurders met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens. Het zou vreemd zijn als een woning die wordt verhuurd aan een huurder met een dergelijk inkomen niet meer kwalificeert als sociale huur.

In het wetsvoorstel wordt vermeld dat de voorwaarde dat wordt verhuurd via het geldende woonruimteverdeelsysteem niet nodig is, daar er afdoende sturing is via een huisvestingsverordening. De Woonbond geeft er echter de voorkeur aan dit wel als voorwaarde op te nemen, zodat sociale huurwoningen op een centrale plek worden aangeboden en aan alle relevante doelgroepen.

De Woonbond stelt voor een langere instandhoudingstermijn te hanteren om sociale huurwoningen langdurig voor de doelgroep te behouden en stelt daarmee een instandhoudingstermijn voor van minimaal 50 jaar.

In het wetsvoorstel wordt een uitzondering benoemd voor tijdelijke woningen via woningcorporaties. De Woonbond is geen voorstander van deze uitzonderingspositie. Bij de bouw van sociale huurwoningen dienen reguliere woningen de norm te zijn, zoals ook afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken. Tijdelijke woningen op tijdelijke locaties kunnen onder voorwaarden een aanvulling zijn bovenop de bouw van reguliere sociale huurwoningen.

Urgente woningzoekenden

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om gemeenten te verplichten een aantal urgentieregelingen op te nemen en daarnaast verdringing van reguliere woningzoekenden tegen te gaan.

In algemene zin is de Woonbond voorstander om kwetsbare groepen hun positie op de woningmarkt te versterken, daarnaast waakt de Woonbond wel voor verdringing van reguliere woningzoekenden. Het is zodoende verstandig dat er een verplichting komt om de urgente woningzoekenden op regionaal niveau te verdelen onder supervisie van de Gedeputeerde Staten. Hier is de meest verstandige oplossing méér aanbod van sociale huur en een brede inkomensdoelgroep. Juist omdat met dit voorstel het aantal urgentieregelingen stevig wordt uitgebreid, dient het wetsvoorstel er tegelijkertijd voor zorg te dragen adequate waarborgen te bieden voor een groter aanbod van sociale huurwoningen.

Bij het toevoegen van een urgentieregeling voor uittrekkende sekswerkers dient te worden opgemerkt dat hierbij een stimulans wordt gecreëerd om te stoppen met een legaal beroep, daar

het beëindigen van dit beroep een urgentieregeling oplevert. Wanneer de woning middels urgentie is verkregen, kan het legale beroep worden hervat. De vraag is of hier een separate urgentieregeling voor gewenst is, laat staan effectief op te zetten is. In de memorie van toelichting wordt de conclusie getrokken dat de meeste uittredende sekswerkers geen ondersteuning nodig hebben bij het vinden van ander werk of een woonplek.

Woningmarktregio's

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld het werkingsgebied van de corporaties flexibeler te maken en te koppelen aan de provinciegrenzen en niet langer aan de woningmarktregio's. In algemene zin kan de Woonbond stellen dat ze enerzijds positief zijn over de mogelijkheden voor corporaties die mogelijk meer investeringsruimte hebben om zo elders bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven, anderzijds wil de Woonbond waken voor schaalvergroting van de corporaties, daar in onze optiek daarmee de afstand tussen de leefwereld van de huurder en de bedrijfsvoering van de corporatie wordt vergroot. Bovendien betekent een grotere regio ook een grotere inspanning van de vrijwilligers van samenwerkende huurdersorganisaties. Corporaties dienen dit goed te ondersteunen.