

Consultatiereactie aan Minister Hugo de
Jonge, minister voor Volkshuisvesting en
Ruimtelijke ordening

Heerenveen, 29 maart 2023

Geachte heer de Jonge,

Dank voor de mogelijkheid om te reageren op de consultatie voor het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting. Met belangstelling hebben wij kennis genomen van dit wetsvoorstel. Als Elkien zijn wij content om te kunnen bijdragen aan de wooncrisis en staat verduurzaming van onze voorraad hoog in het vaandel. Meer regie op de volkshuisvesting helpt ons onze doelstellingen te verwezenlijken.

In onze reactie vragen wij echter wel uw aandacht voor de volgende aspecten van het wetsvoorstel:

- De verhouding van de voorgenomen wetswijziging tot de taak van de bestuurder van een woningcorporatie;
- Volkshuisvestelijk programma en prestatieafspraken;
- Beschikbaarheid sociale huur.

De verhouding van de voorgenomen wetswijziging tot de taak van de bestuurder van een woningcorporatie

De woningcorporatie is een privaatrechtelijke rechtspersoon met een grotendeels publieke taak die wordt geregeerd door zowel publiek- als privaatrecht. Een bestuurder van een woningcorporatie is wettelijk verplicht om het belang van de eigen corporatie voorop te zetten.

Met het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting wordt, de regie op de provincies, gemeenten en corporaties versterkt. De bewegingsruimte voor deze partijen wordt daarmee echter beperkter. Corporaties worden geacht een redelijke bijdrage te leveren aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. De uitvoering vindt zijn beslag in de lokale prestatieafspraken die worden gesloten tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties. Dit betekent in de praktijk dat er minder ruimte voor een eigen afweging is bij de betrokken partijen en specifiek voor woningcorporaties en haar bestuurders.

Daarom vragen we uw aandacht voor het spanningsveld tussen de rol en verantwoordelijkheid van een bestuurder van een woningcorporatie als private organisatie (met alle mogelijke risico's op aansprakelijkheden die daarbij horen) en de voorgenomen regie op woningcorporaties. Corporaties en bestuurders van die corporaties streven vanuit hun statuten en maatschappelijke betrokkenheid enerzijds naar de realisatie van hun maatschappelijke opgave en anderzijds naar een toekomstbestendige bedrijfsvoering vanuit hun verantwoordelijkheid voor de continuïteit van de corporatie. Deze bewegingsruimte voor bestuurders is belangrijk om niet alleen de opgave van nu maar ook die van de toekomstige huurders en woningzoekenden te kunnen blijven bedienen.

Volkshuisvestelijk programma en prestatieafspraken

We onderschrijven het belang van een goed (gemeentelijk) volkshuisvestelijk programma. Waarin de focus ligt op wonen, maar ook de verbinding gelegd wordt met andere opgaven zoals zorg, welzijn en verduurzaming zodat we werken aan een thuis voor iedereen. Als lokale partijen hebben we veel kennis over de opgaven én de oplossingen. Daarom stellen we voor dat:



- de gemeenteraad het volkshuisvestelijk programma op hoofdlijnen vaststelt, gezien hun kaderstellende rol en het grote belang van deze volkshuisvestelijke opgaven;
- de woningcorporaties verplicht betrokken worden bij de totstandkoming van het volkshuisvestelijk programma, en hun rol niet beperkt wordt tot slechts de uitvoering ervan;
- de manier waarop zorg- en welzijnspartijen betrokken worden bij de prestatieafspraken minimaal lokaal bepaald mag worden. Idealiter maken zorg- en welzijnspartijen integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken. Dit om te bewerkstelligen dat het samenwerkingsproces tussen gemeenten, corporaties en huurders overzichtelijk blijft en er niet een tweede tripartite overleg naast de bestaande driehoek wordt gecreëerd en hiermee het proces onnodig log en complex wordt gemaakt.

Beschikbaarheid sociale huur

Gestreefd wordt naar 30% sociale huur. We onderschrijven het belang van voldoende woningen voor de doelgroep. Daarbij zien wij een aantal zaken die van groot belang zijn voor de beschikbaarheid van woningen. In verschillende gemeenten in Friesland is in kleinere kernen een aanbod van 30% sociale huur niet passend bij de vraag naar woningen in deze kernen. De verruiming van de definitie van sociale huur geeft daarnaast commerciële investeerders de mogelijkheid om woningen te bouwen boven de huurtoeslaggrens en veelal dicht onder de liberalisatiegrens. De invulling van sociale huur wordt hiermee verruimd, maar de betaalbaarheid wordt niet geborgd. Immers het toevoegen van woningen tussen de huurtoeslaggrens en de liberalisatiegrens, betekent het toevoegen van woningen die voor de meeste huurders van de sociale doelgroep niet betaalbaar zijn. Juist voor de sociale doelgroep van corporaties en ook voor de bijzondere doelgroepen welke u noemt in uw programma “Een thuis voor iedereen” is betaalbaarheid een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Wij pleiten er dan ook voor om in de wetgeving sociale huur bij de corporaties te laten.

Daarbij pleiten wij ervoor om geen specifieke percentages of getallen te noemen. Het volkshuisvestingsprogramma dat lokaal met gemeenten en andere partners wordt opgesteld, kan voldoende kaderstellend zijn om de gemeentelijke en provinciale opgave te verwezenlijken. Tevens pleiten wij er voor om de in de niet-DAEB tak ondergebrachte huurwoningen, mee te laten tellen in de sociale huur en geen onderscheid meer te maken tussen DAEB en niet-DAEB.

Tot slot:

Wij vragen u in overweging te nemen om wederkerigheid in de geschillencommissie aan te brengen; laat de geschillencommissie naast de inspanningen van de corporatie ook de inspanning van gemeente beoordelen.

Als laatste delen wij graag onze zorg over de uitvoering van de wet. De wooncrisis en alle maatregelen die daarop genomen worden vragen veel van de ambtelijk capaciteit bij de verschillende overheden. Wij zien vaak vertraging ontstaan door capaciteitsproblematiek. Kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ambtelijke capaciteit is ons inziens dan ook een voorwaarde om het geheel te kunnen laten slagen.

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

Met vriendelijke groet,

Peter van de Weg
Directeur-bestuurder



