



Datum

7 maart 2022

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/22-017

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie van BZK

Onderwerp

Debat over het wetsvoorstel Voldoende betaalbare woningen

Geachte Kamerleden, beste woordvoerders wonen,

Op dinsdag 8 maart spreekt u over het wetsvoorstel Voldoende betaalbare woningen van de leden Nijboer, Beckerman en Bromet. We brengen u daarvoor graag nog enkele punten onder de aandacht.

Wij danken de initiatiefnemers graag voor hun inzet en initiatief. Wij onderschrijven hun doelstelling van het niet laten krimpen van de sociale voorraad volledig. Een beweging die volgens ons breder ingezet is. Woningcorporaties verkopen sinds 2015 systematisch ieder jaar minder sociale huurwoningen en zien dat de sociale voorraad in aantallen sinds kort ook weer toeneemt, maar in percentage van de totale woningvoorraad nog terugloopt.

Sociale huurvoorraad moet meegroeien en gemengde wijken

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is dat de voorraad van sociale huurwoningen mee moet stijgen in de totale toename aan woningen. De doelgroep van de sociale huurwoning is immers ook meegegroeid met de behoefte aan woningen. Bovendien zijn er lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

Daarnaast hechten wij waarde aan gemengde wijken waarin mensen met een verschillend bestedingspatroon een passende woning kunnen vinden. De minister heeft reeds aangekondigd dat hij vindt dat minimaal tweederde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn én dat minimaal 30 procent van alle te bouwen woningen ook sociale huurwoningen moeten zijn.

Ook uw Kamer heeft reeds vastgelegd dat de sociale voorraad niet mag dalen¹. Deze stellingname in uw Kamer is wat ons betreft ook een belangrijke stap om hier te adresseren en dit helpt ons om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep.

Échte sociale huurwoningen

Het bijbouwen van nieuwe sociale huurwoningen is van het grootste belang om zeker te stellen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Daarbij is het belangrijk om in het oog te houden dat de toevoeging aan sociale huurwoningen ook ter beschikking komt van de doelgroep. Te vaak zien we ontwikkelingen in gemeenten waar commerciële partijen zogenaamde sociale huur ontwikkelen.

¹ Aangenomen motie Marijnissen, Kamerstuk 35788, nr. 126.

Weliswaar geldt daar bij aanvang een gereguleerde huur onder de liberalisatiegrens, maar blijken de woningen niet beschikbaar te zijn voor de doelgroep, vanwege onder meer minimale inkomenseisen en het niet toewijzen via een woonruimteverdeelsysteem en worden ze vaak na enkele jaren onttrokken aan de sociale voorraad.

Hierdoor lijkt het dat er sociale huurwoningen worden toegevoegd, maar zijn het geen échte sociale huurwoningen. Daarom is het belangrijk dat uw Kamer snel tot een duidelijker definitie komt van échte sociale huur en dat er inzicht komt in de totale voorraad aan huurwoningen door een register te starten waarin ook huurwoningen van niet-woningcorporaties zijn opgenomen.

Randvoorwaarden

Belangrijkste randvoorwaarden voor het laten stijgen van de totale sociale voorraad zijn de financiële mogelijkheden voor woningcorporaties, de aanstaande afschaffing van de verhuurderheffing helpt hierbij, en voldoende locaties voor sociale woningbouw. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor publieke sturing en regie ten behoeve van die locaties, zeker nu gemeenten en corporaties door regels steeds minder grond in bezit hebben. Voorliggend wetsvoorstel richt zich echter op de bestaande voorraad en biedt beperkt handvatten om deze opgave aan te pakken.

Prestatieafspraken

Dit wetsvoorstel verplicht corporaties, gemeenten en woningcorporaties om ervoor te zorgen dat de prestatieafspraken niet leiden tot minder sociale huur. Een voorstel waarvan de belangrijkste boodschap uiteraard op steun kan rekenen van Aedes en de corporaties. Wel vinden we het belangrijk dat er een goede balans blijft bestaan tussen Rijkssturing en regionale/lokale vrijheid om afspraken te maken. Niet voor niks vinden de prestatieafspraken plaats op lokaal niveau. Daar kunnen de afwegingen het best worden gemaakt tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en andere opgaven. Hiermee kan er ook rekening gehouden worden met de lokale situatie zoals krimp in een bepaald gebied of een onevenwichtige samenstelling in een bepaalde buurt of wijk.

Juist de lokale partners hebben zicht op de behoeftes lokaal en kunnen daarom afspraken maken over verkoop. Dan kan er ook onderscheid gemaakt worden op welke locaties verkoop wel aan de orde kan zijn en op welke plaatsen hiervoor geen ruimte is. Wij hebben daarmee het idee dat dit reeds voldoende ondervangen is.

Een nadeel van het initiatiefwetsvoorstel is dat het leidt tot meer administratieve rompslomp als er toestemming moet worden gevraagd aan de minister om af te wijken van het uitgangspunt de sociale voorraad niet af te laten nemen. We delen op dit punt de appreciatie van minister De Jonge bij dit wetsvoorstel (Kamerstuk 34974, nr.10).

Focus op voldoende nieuwbouw van sociale huur

De belangrijkste focus is wat ons betreft daarmee het op peil houden van voldoende sociale huurwoningen in de totale voorraad. Gegeven de daling van de verkopen door corporaties en het gestaag o2plopemde bouwvolume, zijn wij van mening dat met name het toevoegen van voldoende nieuwe sociale huurwoningen aandacht behoef. Het vastleggen van minimaal 30 procent sociale huurwoningen bij nieuwe ontwikkelingen helpt hierbij absoluut. Zeker gegeven dat uw Kamer reeds vastgelegd heeft dat de totale sociale voorraad niet mag dalen. Dit wetsvoorstel richt zich nu enkel op de bestaande sociale voorraad dit terwijl een focus op de totale voorraad, en specifiek de nieuwbouw, sterker zou bijdragen aan de doelstelling dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter