



Datum

27 juni 2022

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/22-038

Aan

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

Onderwerp

Commissiedebat Staat van de volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Op donderdag 30 juni a.s. spreekt u in het Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting over een aantal zaken waarin woningcorporaties een grote rol hebben. In deze tijden van grote woningkrapte is de Nederlandse traditie van volkshuisvesting met woningcorporaties als belangrijkste speler voor veel mensen van groot belang. Met deze brief willen we u daarom graag een aantal zaken meegeven die de volkshuisvesting in Nederland kunnen versterken.

Afschaffing verhuurderheffing en prestatieafspraken

Allereerst is het goed te weten dat we met de minister, VNG, IPO en Woonbond hard en constructief werken aan het afronden van de gesprekken over de opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid die corporaties willen en kunnen doen als de verhuurderheffing is afgeschaft per 2023. We hopen u daar zo mogelijk nog voor het commissiedebat nader over te kunnen informeren.

Een thuis voor iedereen

Het gaat niet goed met de huisvesting van aandachtsgroepen in Nederland en hierop moet snel actie worden ondernomen. Dat bleek vorig jaar uit het rapport 'Een thuis voor iedereen' van de commissie-Ter Haar. Het gaat om mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, arbeidsmigranten, daklozen, studenten, ouderen. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen voor deze aandachtsgroepen is veel te laag om te kunnen voldoen aan de enorme vraag. Hierdoor ontstaat er als het ware concurrentie tussen urgent woningzoekenden. Dat is zeer onwenselijk bij deze mensen, die toch al kwetsbaar zijn en vooraleerst een dak boven hun hoofd moeten hebben om van daaruit (met hulp) volwaardig mee te kunnen doen aan de samenleving.

De benodigde actie wordt ook beschreven in het programma 'Een thuis voor iedereen,' dat voor dit Commissiedebat is geagendeerd. De minister bepleit dat 30% van alle woningen een sociale huurwoning moet zijn. Om dit percentage te halen zullen er bij nieuwbouw in gemeenten ook voldoende sociale huurwoningen gebouwd moeten worden. De minister bepleit ook dat in 30% van de vrijkomende woningen aandachtsgroepen gehuisvest moeten worden, verdeeld over het hele land. Aedes ondersteunt van harte deze lijn om iedere gemeente zijn steentje bij te laten dragen en roept de Kamer op om vast te houden aan dit streven.

Door te hoge concentratie van sociale huurwoningen in combinatie met een concentratie van bijzondere aandachtsgroepen, staat op sommige plekken de leefbaarheid onder druk. Die situatie zal op termijn verbeteren, als we werken aan meer sociale huurwoningen, die beter verspreid liggen.

- We vragen u daarom er op toe te zien dat er ook daadwerkelijk overal voldoende en échte sociale huurwoningen gebouwd worden, zodat ook voldoende woningen kunnen worden toegewezen aan de bijzondere aandachtsgroepen.
- Daarvoor is het ook absoluut noodzakelijk dat er een nieuwe, adequate definitie van sociale huur komt, waarbij woningen duurzaam beschikbaar blijven als sociale huurwoning en waarbij mensen met een laag inkomen of aandachtsgroepen niet uitgesloten kunnen worden, zoals dat nu in veel gemeenten wel gebeurt bij particuliere verhuurders en beleggers.

Laten toenemen sociale voorraad

Naast het huisvesten van de bijzondere aandachtsgroepen zijn er ook vele andere woningzoekenden die te lang moeten wachten op een sociale huurwoning. De wachtlijsten zijn op vrijwel alle plekken veel te lang. Ook voor hen is het belangrijk dat de 250.000 sociale huurwoningen door corporaties er bij komen tot 2030. Het streven om 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad te krijgen, mag daarom niet betekenen dat gemeenten die daar nu al boven zitten, kiezen om nu géén sociale huurwoningen te bouwen. Het percentage is een minimaal streven, geen maximum.

Corporaties staan te springen om nieuwe bouwlocaties. Dat is voor de leefbaarheid en menging ook belangrijk. Omdat er veel meer sociale huurwoningen nodig zijn, dienen deze ook een plek te krijgen in nieuwe (grootschalige) bouwlocaties. Een streefpercentage en bijbehorende aantallen te realiseren sociale huurwoningen door corporaties schept duidelijkheid richting alle partijen binnen een bouwontwikkeling, over wat er nodig is. Projectontwikkelaars, beleggers, gemeente en corporaties dienen meer nog dan nu het geval is gezamenlijk op te trekken bij het realiseren van de gewenste 250.000 sociale huurwoningen door corporaties.

- Ook hierom vragen we u om vast te houden aan voldoende betaalbare woningen en het streven naar 30% echte sociale huurwoningen in alle gemeenten, in het bijzonder.

Regulering middenhuur

Tot er voldoende sociale huurwoningen en woningen in het algemeen zijn gebouwd, zijn veel mensen aangewezen op de particuliere sector. Minister De Jonge stelt voor de middenhuur meer te reguleren. Het puntensysteem voor de maximale huur (WWS) gaat dan ook gelden voor huurwoningen in de vrije sector tot € 1.000 of € 1.250. Aedes steunt deze maatregel: door de grote schaarste zijn de huren daar nu vaak torenhoog. Ook andere maatregelen, zoals het dwingend maken van het WWS en het beperken van tijdelijke huurcontracten in de vrije sector kunnen op steun van de corporaties rekenen.

Deze maatregelen leiden er toe dat mensen meer kansen krijgen op betaalbare huurwoningen en helpen ook de doorstroming van sociale huur naar middenhuur. Dit is een noodzakelijke tussenstap, omdat huurders die volgens kabinetsbeleid eigenlijk te veel verdienen voor een sociale huurwoning in de koopmarkt niet terecht kunnen en ook in de vrije sector nu nog vaak achter het net vissen.

- We verzoeken u om huurders in de particuliere sector te beschermen en in te stemmen met de voornemens van de Minister om een groot deel van deze sector te reguleren via het woningwaarderingstelsel (WWS).

Normhuren

Het voornemen uit het regeerakkoord om normhuren in te voeren in de huurtoeslag lijkt zijn doel voorbij te schieten. We hebben hier grote zorgen bij. Eerste doorrekeningen geven aan dat er ernstige negatieve effecten voor honderdduizenden huishoudens te verwachten zijn. Juist in deze tijd is dit niet wenselijk. Bovendien lost het voorstel de onzekerheden rondom terugvorderingen niet op en is derhalve de vraag waarom deze exercitie, die veel onzekerheid geeft aan huurder en verhuurders, doorgezet moet worden. De gedachte dat huurders door normhuren op zoek gaan naar een qua huur meer passende woning zou in een ontspannen markt kunnen werken, maar in het huidige tijdsgewricht, met grote woningtekorten en geen betaalbare en beschikbare alternatieven voorhanden, lijkt dit onverstandig. Het voorstel houdt bovendien ook geen rekening met de gezinsgrootte, waardoor bijvoorbeeld grotere gezinnen met een laag inkomen niet meer in een grotere gezinswoning terecht kunnen.

- Uiteraard denken we graag mee om tot een beter functionerende huurtoeslag te komen voor die huishoudens die ondersteuning van het rijk nodig hebben bij het betaalbaar kunnen huren.

Vestia

Op de agenda voor dit commissiedebat staat ook een brief over Vestia. Als gezamenlijke woningcorporaties hebben we verantwoordelijkheid genomen rondom de financiële problemen die er waren bij Vestia en de effecten daarvan voor de huurders. We zijn er trots op dat er nu weer een duurzame toekomst is voor Vestia (via de drie rechtsopvolgers) en dat er weer geïnvesteerd kan worden voor haar (toekomstige) huurders. We hebben laten zien dat we als corporaties borg voor elkaar staan als dat nodig is en niet via algemene middelen tot een oplossing hoeven te komen, nu niet en in de toekomst niet.

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