



vereniging van
woningcorporaties



vereniging van toezichhouders in woningcorporaties

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Datum

24 april 2019

Onderwerp

AO Evaluatie Woningwet en Huurakkoord

Geachte Kamerleden, woordvoerders wonen,

Binnenkort spreekt u met de minister in een AO over de Evaluatie van de Woningwet en het Sociaal Huurakkoord. Een belangrijk debat waarin diverse voorstellen ter verbetering van het werkdomein van woningcorporaties en de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord en de wijze waarop de minister deze in wil voeren, besproken worden. Als vertegenwoordigers van gemeenten, huurders, woningcorporaties en hun toezichhouders brengen VNG, Woonbond, Aedes en VTW u graag op de hoogte hoe wij aankijken tegen de voorgestelde huurmaatregelen en de voorgestelde wijzigingen in de Woningwet.

Wat is er aan de hand?

In Nederland is geen woningmarkt gelijk. Er zijn gebieden die groeien, met een tekort aan woningen, gebieden die redelijk ontspannen zijn en gebieden met krimp, waar op termijn minder woningen nodig zullen zijn. Soms zijn er lange wachtlijsten, kunnen middeninkomens niet betaalbaar wonen, of is er een leefbaarheidsvraagstuk. Deze regionale verschillen vertalen zich in verschillende opgaven. Opgaven waarvoor lokaal bepaald dient te worden welke inzet hiervoor nodig is. Woningcorporaties spelen hierin een belangrijke rol, samen met gemeenten en huurdersorganisaties. De lokale focus waarvoor in de herziene Woningwet 2015 is gekozen, biedt hiervoor al een basis, middels o.a. de prestatieafspraken. Echter, deze basis is nog onvoldoende ingevuld. Met name de invulling van lokaal maatwerk in gemeenten, de hoogte van knellende inkomensgrenzen en de druk van dubbel toezicht en administratieve lasten vergen een betere, vaak lokale invulling. We gaan daar verder in de brief nader op in.

Sociaal Huurakkoord

Corporaties zijn er in de eerste plaats voor om voldoende en betaalbare woningen aan te bieden aan huurders. Daarom is het zo belangrijk dat Woonbond en Aedes eind 2018 het Sociaal Huurakkoord sloten. Zij kozen daarin voor een landelijk kader voor het huurbeleid, waarbinnen enige ruimte is om lokaal te variëren. Dat kan alleen als lokale partijen (huurders, corporaties en gemeenten) daar in overleg voor kiezen op basis van de situatie van de woningmarkt in de regio.

De voornaamste afspraak hierbij is dat de huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie gemiddeld maximaal met inflatie kunnen stijgen (huursom). Corporatie, huurdersorganisatie en gemeente kunnen lokaal afspreken dat er extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft.

Ook is afgesproken dat de huur niet wordt verhoogd ('bevroren') bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen en dat huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (720,42 euro in 2019) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, huurverlaging krijgen. Woonbond en Aedes drongen er in het Sociaal Huurakkoord op aan om in dit kader ook tijdelijke huurkorting mogelijk te maken. De minister heeft nu aangegeven dat zij gaat bekijken of het noodzakelijk is om de regeling voor tijdelijke huurkorting aan te passen. Daar zijn we blij mee en we hopen ook dat dit leidt tot een daadwerkelijke aanpassing van de regeling.

De komende jaren worden meer verduurzamingsinvesteringen verwacht. Die kosten veel geld, maar tegelijkertijd willen we de woonlasten voor huurders door deze investeringen niet laten stijgen. Daarom is afgesproken dat de stijging in huur of servicekosten bij renovatie nooit hoger is dan de gemiddelde reële besparing op de energierekening. Zo verwachten we dat huurders er bij verduurzaming op vooruit gaan, doordat de woonlasten dalen. Om ook bij nieuwe toewijzingen een woonlastenbenadering mogelijk te maken, is het van belang dat corporaties voor de meest energiezuinige woningen ook een iets hogere huurprijs kunnen vragen. Met deze extra inkomsten kunnen corporaties de verduurzaming versnellen. Tegelijkertijd blijven de woonlasten van huurders op peil, omdat de totale woonlasten (huur + energierekening) niet hoger zijn dan van een minder duurzame woning met een lagere huur.

De minister heeft positief gereageerd op het Huurakkoord en werkt al aan een wettelijke basis voor de onderdelen van het Huurakkoord waar dit voor nodig is. Hier wordt dus extra ruimte geboden aan lokaal maatwerk. Wij vragen u om het tempo er goed in te houden en het door de minister geschetste tijdsplan strak vast te houden.

Evaluatie Woningwet

Sinds 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Het is goed dat de wet er is gekomen. De wet heeft de taken van corporaties verhelderd en het toezicht is aangescherpt. VNG, Aedes, Woonbond en VTW zijn het er over eens dat dit duidelijkheid heeft geschapen. Door de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de basis te maken van het volkshuisvestelijk stelsel is het wonen een lokale zaak gemaakt. Het tripartite lokale overleg bepaalt samen de inzet op de volkshuisvesting. Maar de ene woningmarkt is de andere niet. De mogelijkheid tot echt lokaal maatwerk blijft in de wet helaas uit. VTW schrijft dit in haar visie, de VNG gaf dit al aan en ook Aedes en Woonbond hebben dit in reactie op de beleidsbrief al laten weten. Ook de commissie-Van Bochove, waarin naast oud-Kamerlid en initiatiefnemer van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties ook onder andere voormalig minister Spies zat, kwam in haar evaluatie van de wet tot die conclusie.

Ondanks dat de basis goed is, stelt de commissie-Van Bochove en ook VNG, VTW, Woonbond en Aedes dat de Woningwet te stringente landelijke regels kent met te weinig mogelijkheden om daar lokaal van af te wijken wanneer lokale spelers dat nodig achten; maatschappelijke opgaven komen daardoor in de knel. Meer lokaal of regionaal maatwerk kan een bijdrage leveren aan het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Bij de huurmarkt kan gedacht worden aan lokaal een afweging maken welke woningzoekenden tot de doelgroep van corporaties horen en welke woningen voor hen passend zijn. In sommige regio's is dringend behoefte aan meer middeldure huurwoningen, in andere moet vooral de samenstelling van de wijken verbeterd worden.

Voorstellen naar aanleiding van de evaluatie

In de beleidsbrief van 22 februari 2019 doet de minister een groot aantal voorstellen om de Woningwet te verbeteren. Het merendeel van deze voorstellen kunnen wij ondersteunen. Tot teleurstelling van Woonbond, VNG, Aedes en VTW is minister Ollongren echter niet van plan om de noodzakelijke ruimte te bieden voor lokaal maatwerk. Minister Ollongren kondigt een onderzoek aan en wil detailregels schrappen en het toezicht meer verschuiven naar controle achteraf. Ook komt er meer ruimte in het passend toewijzen voor ouderen en het verduurzamen van woningen. Dit zijn positieve punten, maar de minister biedt geen substantiële extra ruimte voor effectief lokaal woningmarktbeleid. Een gemiste kans.

Hieronder zullen wij kort ingaan op enkele voorstellen die gedaan worden door de minister, maar die ons inziens beter moeten worden uitgewerkt.

1. Geef gemeenten meer mogelijkheden voor lokaal woonbeleid

Er is niet één woningmarkt in Nederland. De ene plek vraagt om andere oplossingen dan de andere. Daarom maken overal in het land gemeenten en huurdersorganisaties afspraken met woningcorporaties. Maar de Woningwet biedt te weinig ruimte voor maatwerk. Zo bepaalt één inkomensgrens voor heel Nederland wie aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Eén huurgrens bepaalt tot welke huurhoogte corporaties woningen mogen aanbieden. Maar de huur- en huizenprijzen liggen in Amsterdam veel hoger dan rond Roermond. Geef woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties daarom meer ruimte om samen lokaal keuzes te maken. Verander bijvoorbeeld de landelijke inkomensgrens en liberalisatiegrens in een landelijk vastgestelde bandbreedte, laat gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties lokaal bepalen of middenhuur, waar noodzakelijk, ook tot de taken van corporaties kan behoren en neem een experimenteerartikel op in de Woningwet voor uitzonderlijke situaties.

2. Zorg voor eerlijkere inkomensgrenzen bij toewijzing

Wij vinden het als direct betrokken partijen in de wijken belangrijk dat iedereen een betaalbare en passende woning kan vinden. De groep huishoudens die niet op de vrije huur- en koopmarkt terecht kan is echter nog altijd groot. Huizenprijzen voor koopwoningen en huurprijzen in de vrije sector stijgen. Nieuwbouwwoningen in deze segmenten komen er wel, maar zijn vaak veel te duur of te klein. Mensen met een laag inkomen kunnen aanspraak maken op een sociale huurwoning, maar voor (lage) middeninkomens geldt dat, als gevolg van de inkomensgrens, niet. Zij vallen tussen wal en schip.

Om deze huishoudens een woning te kunnen bieden, beveelt de commissie-Van Bochove aan om de DAEB grenzen - zowel de inkomensgrens als de liberalisatiegrens - lokaal te verhogen als de markt het af laat weten. In veel woningmarkten worden er pas vanaf zo'n 900 tot 1.000 euro per maand woningen aangeboden in de vrije sector. Zeker voor gezinnen. Om dat als gezin te kunnen betalen heb je, afhankelijk van je situatie, vaak 50.000 tot soms 65.000 euro per jaar aan inkomen nodig. Veel meer dus dan de huidige inkomensgrens van zo'n 38.000 euro.

Corporaties zijn er voor om huishoudens te bedienen die in de knel komen op de woningmarkt. Als marktpartijen het af laten weten wordt een rol voor corporaties vastgelegd in lokale prestatieafspraken. Zij kunnen huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen tegen redelijke huurprijzen aanbieden. Dit is goed voor de mensen die hierop zijn aangewezen, omdat ze dan niet met een torenhoge huur opgescheept zitten en het is goed voor de leefbaarheid en zorgt voor gemengde wijken.

Differentiatie inkomensgrens naar huishoudgrootte

Een eerste stap in de goede richting is de door de minister voorgestelde differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudgrootte. Grotere huishoudens krijgen bij een hoger inkomen ook recht op een sociale huurwoning. Maar, deze verhoging moet wel dusdanig zijn dat alle huishoudens die tussen

wal en schip vallen geholpen zijn. Wat ons betreft zou de grens voor meerpersoonshuishoudens op zo'n anderhalf keer modaal (2019: circa 57.000 euro) moeten liggen. Idealiter zouden we – gelet op de koopkrachtverschillen – ook graag zien dat er onderscheid wordt gemaakt tussen twee- en drie- en meerpersoonshuishoudens.

Bovendien zou een verhoging van de grens niet ten koste mogen gaan van een (sterke) verlaging van de grens voor eenpersoonshuishoudens. Dan vallen zij weer tussen wal en schip. De minister stelt dat het een probleem is als de doelgroep groeit, maar dat is wat Woonbond, VNG, VTW en Aedes betreft de wereld op zijn kop. Centraal moet staan dat iedereen een fatsoenlijke woning kan vinden, niet of de doelgroep te groot of te klein is. Het woningaanbod moet daarop worden aangepast.

3. Vermijd dubbel toezicht

Het extern toezicht op woningcorporaties is nu erg streng. Vanuit het ontstaan van de nieuwe Woningwet ook begrijpelijk. Interne toezichthouders hebben de afgelopen jaren een grote professionaliseringsslag gemaakt en laten dit ook zien. Echter, veel werkzaamheden die intern (bijvoorbeeld door de raad van commissarissen) al gecontroleerd zijn, worden nogmaals door de externe toezichthouder (de Autoriteit woningcorporaties) gecontroleerd. Het is tijd om het toezicht meer thematisch en risicogericht in te richten. Dit betekent dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de 'zwakkere' corporaties in de sector intensiever volgt dan de sterkere corporaties, en dat ook de vereiste verantwoordingsinformatie gedifferentieerd kan worden op basis van de historie van een corporatie. Zo wordt goed gedrag beloond, wordt het toezicht beter en wordt geen dubbel werk gedaan. Intern en extern toezicht worden dan complementair aan elkaar.

4. Verminder de administratieve verplichtingen

Net als in veel andere sectoren zorgt de gedetailleerde regelgeving in de Woningwet voor extra kosten en administratie. Wij zien allerlei mogelijkheden tot versimpeling. Deels zijn die al geadresseerd in het onderzoek 'Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties' door adviesbureau Sira Consulting en worden er al verbeterlagen gemaakt (zie recent nieuwsbericht van BZK over 25% reductie). Maar er zijn nog genoeg verbeteringen door te voeren. Denk bijvoorbeeld aan de verplichting voor accountants om controle uit te voeren op het passend toewijzen. Invoering van de elektronische inkomstenstoets (met waarborg van de Belastingdienst) zou hier bijvoorbeeld een doeltreffende maatregel zijn, die bovendien de kans op fraude met inkomensgegevens bij toewijzing fors verkleint. Ook de OOB-status voor corporaties met meer dan 5.000 vhe zorgt voor een toename van administratieve lastendruk, vooral kleinere corporaties, hun toezichthouders en accountants geven dit aan. Een verhoging naar 10.000 verhuureenheden helpt bij het verminderen van de lastendruk en leidt niet tot onwenselijke situaties bij het toezicht op en de controle van de boeken bij corporaties. De Woningwet biedt hiervoor ook al handvatten en garanties.

5. Duidelijke regels voor een corporatie in financiële problemen

De Woningwet is niet duidelijk over de regels die gelden als een woningcorporatie in financiële nood is en geholpen moet worden. In zo'n geval moeten de volkshuisvestelijke taken van de corporatie beschermd worden. Immers, huurders mogen niet de dupe worden van onduidelijkheid rond corporaties in financiële problemen. Ook gemeenten hebben hier een stevig belang dat er een goede oplossing komt. De hulp die nodig is, kan langs verschillende wegen gegeven worden: via zogeheten sanering of borging of een combinatie daarvan. Het is nu ook niet duidelijk wanneer voor welke oplossing gekozen moet worden, hoe die zich tot elkaar verhouden en hoe groot de formele stem van corporaties in het proces moet zijn. Kortom, die regels moeten duidelijker.

6. Maak tempo

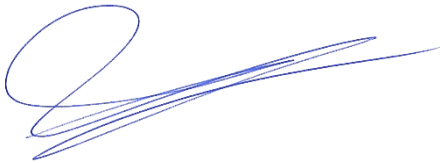
We horen te vaak van de overheid: de Woningwet is hier inderdaad een knelpunt, maar we gaan het eerst verder onderzoeken. Vervolgens blijft het stil. Wij verzoeken u daarom dringend om na de evaluatie nu tempo te maken met de aanpassingen.

Waarom willen we deze aanpassingen?

Woningcorporaties zijn er om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen. Ook de mensen die, vanwege hun inkomen, gezondheidsproblemen of andere redenen, niet op de vrije markt kunnen huren of kopen. Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren betaalbare huurwoningen. Er liggen grote maatschappelijke opgaven waaraan woningcorporaties en hun toezichhouders, gemeenten en huurders de komende jaren willen bijdragen. Eén: de betaalbaarheid van woningen. Twee: voldoende nieuwe woningen. Drie: de verduurzaming van woningen. Vier: de leefbaarheid van de wijken en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Als vertegenwoordigers van huurders, gemeenten, toezichhouders en corporaties streven wij naar betere wet- en regelgeving, zodat er lokaal beter aan deze doelen kan worden gewerkt. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat de herziene Woningwet goed wordt nageleefd, maar ook dat de wet woningcorporaties op onderdelen nu onnodig inperkt. Wij willen dat de wet doet waarvoor die bedoeld is: zorgen dat mensen overal in Nederland goed én betaalbaar kunnen wonen. En daar lokaal afspraken over maken. We vragen uw steun en vertrouwen hiervoor en gaan hierover graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,



Marnix Norder
Voorzitter
Aedes vereniging van woningcorporaties



Edward Stigter
Directeur
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



Paulus Jansen
Directeur
Woonbond



Guido van Woerkom
Voorzitter
Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties