



Vereniging van
woningcorporaties



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Datum

5 december 2019

Onderwerp

AO Evaluatie Woningwet en Huurakkoord

Geachte Kamerleden, woordvoerders wonen,

Op 12 december aanstaande spreekt u met de minister in een AO over de Evaluatie van de Woningwet en het Sociaal Huurakkoord. Als vertegenwoordigers van gemeenten, huurders, woningcorporaties en hun toezichthouders hebben VNG, Woonbond, Aedes en VTW u op 24 april 2019 op de hoogte gebracht van hoe wij aankijken tegen de voorgestelde huurmaatregelen en de voorgestelde wijzigingen in de Woningwet. Op hoofdlijnen zijn wij tevreden met het overnemen van voorstellen uit het Sociaal huurakkoord door het kabinet en met de vele voorstellen voor verbetering van de Woningwet. Sinds dit voorjaar is er wel een en ander veranderd. Daarom een aanvullende brief waarin we ingaan op de actuele stand van zaken. Hierin leggen we de nadruk op het Sociaal Huurakkoord en de evaluatie van de Woningwet.

Sociaal Huurakkoord

Eind 2018 sloten Woonbond en Aedes het Sociaal Huurakkoord. De inhoud daarvan is in de brief van 24 april jl. uitgebreid aan de orde geweest. Inmiddels heeft de minister een aantal belangrijke onderdelen overgenomen in (concept-)wetsvoorstellen. Daar zijn wij grotendeels blij mee.

Wel maken wij ons zorgen over het op onderdelen late tijdstip van invoering en mede daardoor grotere onzekerheid voor met name huurders, verhuurders en gemeenten. Dit geldt met name voor de nog vast te stellen differentiatie van de inkomensgrenzen voor toegang tot de sociale huursector en de nieuwe vormgeving van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

We zijn blij te kunnen melden dat Aedes en de Woonbond een nadere uitwerking van het specifiek maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord hebben afgesproken, waarbij huurders die relatief te duur wonen een verzoek kunnen doen voor huurbevrozing of huurverlaging.

Evaluatie Woningwet

Met de herziene Woningwet in 2015 zijn de taken van corporaties helder afgebakend en het toezicht is aangescherpt. VNG, Aedes, Woonbond en VTW zijn het er met de minister 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.

Echter, zoals we in onze brief van 24 april uitgebreid hebben omschreven, is er geen lokale woningmarkt gelijk. In sommige regio's is dringend behoefte aan meer middeldure huurwoningen. Op andere plekken is het belangrijk om de eenzijdigheid van de bevolking in wijken te doorbreken. Daarom kunnen starre, landelijke grenzen beter worden vervangen door bandbreedtes waarbinnen gemeenten, corporaties en huurders lokaal afspraken kunnen maken. Ook de commissie-Van Bochove kwam in een evaluatie van de wet tot die conclusie: 'De Woningwet is een confectiepak dat lokaal knelt.' De mogelijkheid om ruimte te geven voor lokaal maatwerk wordt door de minister nog helaas zeer beperkt uitgewerkt. Woonbond, VNG, Aedes en VTW pleiten voor bandbreedtes voor lokaal woningmarktbeleid.

We verzoeken u dan ook om de minister te vragen deze laatste stap ook te zetten en met betere voorstellen te komen voor bandbreedtes voor lokaal woningmarktbeleid.

Voorstellen naar aanleiding van de evaluatie

Het merendeel van de voorstellen die de minister in haar beleidsbrief van 22 februari 2019 doet om de Woningwet te verbeteren kunnen wij ondersteunen. Veelal betreft het aanpassingen die de uitvoering vergemakkelijken of detailregels die geschrapt kunnen worden. Daar zijn wij tevreden over, omdat het de uitvoering en omgang met de Woningwet beter maakt en minder lastendruk en kosten geeft. Hieronder zullen wij kort ingaan op enkele voorstellen die gedaan worden door de minister, maar die ons inziens consequenter moeten worden uitgevoerd.

1. Meer mogelijkheden voor lokaal woonbeleid

Het belangrijkste punt van zorg bij de evaluatie is zoals gezegd het gebrek aan mogelijkheden voor lokaal maatwerk. Zo bepaalt één inkomensgrens voor heel Nederland wie aanspraak maakt op een sociale huurwoning, die situatie is uniek in Europa. Eén huurgrens bepaalt tot welke huurhoogte corporaties woningen mogen bouwen en aanbieden. Maar de woningmarkt is niet overal hetzelfde en dit heeft zijn weerslag op met name de positie van middeninkomens. Zowel in gebieden met veel schaarste als in krimpregio's is het aanbieden van middenhuur voor private partijen niet commercieel interessant. Geef gemeenten, woningcorporaties, en huurdersorganisaties daarom meer ruimte om samen lokaal keuzes te maken in lijn met de lokale marktsituatie. Verander daarom de landelijke grenzen in een landelijk vastgestelde bandbreedte, waarbinnen lokaal keuzes kunnen worden gemaakt.

Groepen die geen toegang hebben tot de woningmarkt zouden als uitgangspunt toegang moeten hebben tot het sociale segment. Daarom beveelt de commissie-Van Bochove aan om – als daar aanleiding toe is en lokaal voor wordt gekozen- de DAEB-grenzen (zoals de liberalisatiegrens) lokaal te verhogen als de markt dat segment braak laat liggen. Denk aan een mogelijkheid de liberalisatiegrens lokaal op te hogen tot maximaal 1.000 euro. Zo kunnen deze huishoudens toch een woning krijgen en corporaties huishoudens bedienen die in de knel komen omdat er in hun regio nauwelijks aanbod is. Precies waar corporaties voor zijn.

2. Middenhuur

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 door de woningschaarste en hoge prijzen in grote delen van Nederland tussen wal en schip. Ze komen zowel niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, krijgen geen hypotheek van de bank en kunnen de huren die tegenwoordig in de vrije sector gevraagd worden niet opbrengen. In veel woningmarkten worden er pas vanaf circa 1.000 euro per maand woningen aangeboden in de vrije sector waarvoor steevast officieuze inkomensgrenzen gelden van 4,5 keer de maandhuur.

Vooruitlopend op de voorstellen van de Commissie-Van Bochove om lokaal ruimte te maken voor bijvoorbeeld hogere DAEB-grenzen kunt u er nu al voor kiezen om corporaties vanuit de niet-DAEB op korte termijn meer middenhuurwoningen te laten realiseren, zolang dit niet ten koste van de noodzakelijke investeringen in de DAEB zal gaan.

Uw Kamer heeft in een eerder debat aangegeven graag af te willen van de 'markttoets' voor woningcorporaties. Deze werkt belemmerend voor de realisatie van middenhuurwoningen door woningcorporaties, met name wanneer het gaat om de bouw van gemengde complexen: deels Daeb en deels niet-Daeb. Het is simpelweg niet mogelijk voor corporaties om hier actief nieuwbouwbeleid op te voeren, de grootste afhankelijkheid is immers intact gebleven: "Mag ik nou bouwen of niet?" Plannen ontwikkelen terwijl tot op het laatst onduidelijk blijft of je mag bouwen is ondoenlijk.

Er is hierdoor sprake van een afschrikwekkende werking, hoewel deze nu als een eenvoudig processtapje wordt gepresenteerd. Daar doet de afschaling van 'markttoets' naar 'marktverkenning' helaas niets aan af. Het is voor zowel gemeenten als corporaties niet te overzien wat de juridische consequenties zijn van het doen van een marktverkenning waarbij zich mogelijk opeens een derde partij meldt. Dit leidt er in de praktijk toe dat men er niet aan begint.

Daarnaast is de markttoets met name een probleem wanneer het om een klein aantal woningen gaat vanwege de onevenredige bureaucratische last.

Als marktpartijen huurwoningen tot circa 1.000 euro willen bouwen staat het hen vrij. Als gemeenten en corporaties zetten wij de deur open voor marktpartijen die met ons gezamenlijk afspraken willen maken over het mengen van wijken. Maar de marktverkenning die nu is uitgewerkt maakt huiverig en leidt vooral tot tijdverlies, en van uitstel komt al snel afstel. Indien er toch een markttoets zou blijven, dan pleiten wij ervoor deze alleen van toepassing te laten zijn voor projecten boven een minimumaantal niet-Daebwoningen en gebouwen met gemengd Daeb/niet-Daeb uit te zonderen. Dan kan er in ieder geval weer gemengd gebouwd worden.

Als VNG, Woonbond, Aedes en VTW pleiten we er dan ook voor om in lijn met de motie Ronnes de nu nog voorgeschreven markttoets of 'marktverkenning' voor woningcorporaties die huurwoningen tussen de 720 en 1.000 euro willen realiseren weg te nemen, zodat corporaties deze betaalbare vrije sectorwoningen kunnen bouwen. En waarbij corporaties en marktpartijen dezelfde toegang houden tot de gemeente.

3. Differentiatie inkomensgrens naar huishoudgrootte moet eerlijker

De nu voorgestelde differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudgrootte is een goede stap maar helaas onvolledig. De uitvoering die de minister voor ogen heeft, met onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens (toewijzen tot 35.000 euro) en meerpersoonshuishoudens (toewijzen tot

42.000 euro) stelt ons teleur. Aedes en de Woonbond hebben op basis van onafhankelijk onderzoek¹ een voorstel gedaan om niet twee, maar drie inkomensgrenzen te hanteren. Ook de VNG pleit hiervoor. Het onderscheid tussen de laatste twee is noodzakelijk omdat het uitgavenpatroon van twee personen heel anders is dan dat van gezinnen met kinderen, blijkt bijvoorbeeld uit een rapport van Platform31 en RIGO, gebaseerd op Nibud-cijfers. Zo kunnen veel grote gezinnen (3 á 4 kinderen) bij een inkomen van 42.000 euro geen huur van 720 euro betalen. Bovendien moeten gezinnen die dit nét wel kunnen dan wel erg goed met hun geld omgaan, zo 'waarschuwt' Nibud. Een hogere grens voor gezinnen is dan ook zeer wenselijk. Op basis van het genoemde rapport zou een grens van 52.000 euro verantwoord zijn. In andere Europese landen is – zoals blijkt uit een internationaal vergelijkend onderzoek dat Aedes heeft laten doen – een differentiatie naar aantal personen in het huishouden juist normaal. Nederland is hierin de grote uitzondering.

Daarnaast zetten we ook vraagtekens bij de grens voor eenpersoonshuishoudens. Deze grens is overigens sterk afhankelijk van de lokale woningmarktsituatie en pleit in eerste aanleg voor lokaal woonbeleid. Eenpersoonshuishoudens hebben vaak – en zeker in schaarstegebieden – pas bij een inkomen van 38.000 euro überhaupt toegang tot de vrije huursector, omdat private verhuurders gewoonlijk eisen dat je 4,5x je huur als bruto maandinkomen hebt. Je zult met een inkomen van 36.000 euro maar al jaren op de wachtlijst staan, nu geschrapt worden en nergens naar toe kunnen. Deze mensen kunnen geen kant op, het is daarom onuitlegbaar om hun inkomensgrens te verlagen.

De minister geeft aan dat de druk op de sociale huursector niet mag toenemen, dat is de omgekeerde wereld. Wij vinden dat in de eerste plaats gekeken moet worden wie er wel of geen toegang zouden moeten krijgen tot de sociale huursector. Als dat tot een toename van de doelgroep leidt, zou dit moeten leiden tot meer urgentie voor nieuwbouw. Daar ligt ook een heel duidelijke relatie met ons pleidooi om de alsmaar stijgende belastingdruk (verhuurderheffing én VPB/ATAD1) te stoppen en te komen tot een investeringsagenda. En de ondertekenaars van deze brief zijn niet de enigen die dit vinden. Op de internetconsultatie van het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen kwamen ruim 450 reacties. Zo wijst ook het College van de Rechten van de Mens op de beperkte onderbouwing voor de door de minister voorgestelde grenzen en maakt zich zorgen over mensen die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast vindt het college – net als Aedes en de Woonbond – dat binnen de inkomensgrenzen niet twee, maar meerdere categorieën moeten worden onderscheiden.

Vrije toewijzingsruimte

In hetzelfde voorstel pleit de minister voor het vervangen van de 10% vrije toewijzingsruimte door 7,5 of 15% indien dit lokaal is overeengekomen. Dit is geen oplossing voor de onmogelijke positie van alleenstaanden en (grote) gezinnen. De vrije ruimte wordt gebruikt om urgente en schrijnende situaties op te lossen, corporaties weten lopende het jaar niet hoeveel mensen dit zullen zijn. Het is daarnaast ingewikkeld om beleid te maken op 'structurele uitzonderingsgroepen'. Ook weten uitzonderingsgroepen niet dat zij in aanmerking komen en weten de corporatie daardoor niet te vinden. Bovendien, voor kleine corporaties kan 1 toewijzing al bijvoorbeeld 5% van het jaarlijkse totaal zijn, daarom zou de vrije ruimte gemiddeld moeten worden over bijvoorbeeld 5 jaar. Concluderend, de vrije ruimte is geen substituuat voor een goed afgestelde inkomensgrens.

Wij pleiten er daarom voor om de reguliere toewijzingsgrenzen aan te passen, naar minimaal 38.000 euro voor eenpersoonshuishoudens, 42.000 voor tweepersoonshuishoudens en 52.000 euro voor grotere gezinnen, de 'vrije ruimte' te behouden om afwijkende toewijzingen op te kunnen vangen en om deze vrije ruimte over 5 jaar te mogen middelen. Ook een lokaal vast te stellen bandbreedte rond deze grenzen zou goed bespreekbaar zijn.

¹ Platform31/Rigo: 'Ruimte voor lage middeninkomens, de woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties,' februari 2018

4. Toezicht en lastendruk

We zien dat er grote stappen zijn gemaakt in het professionaliseren van het intern toezicht. In de praktijk zien we echter dat veel werkzaamheden die intern al gecontroleerd zijn, nogmaals door de externe toezichthouder (de Autoriteit woningcorporaties) worden gecontroleerd. Dit is dubbelop en daardoor inefficiënt. Het toezicht dient meer thematisch en risicogericht in gericht te worden.

In de aanpak van overbodige lastendruk zijn belangrijke stappen gezet. Het schrappen van diverse goedkeuringsvereisten en vervangen door verantwoording achteraf zijn een belangrijke beweging om de administratieve lastendruk te verminderen. Aanvullend zou het goed zijn om de grens waarboven de OOB-status voor corporaties geldt (nu >5.000 vhe) te verhogen. Deze OOB-status zorgt voor een toename van administratieve lastendruk, vooral bij kleinere corporaties. Hun toezichthouders en accountants geven dit ook aan. Op basis van het strenge regime waar corporaties met de Woningwet al aan (moeten) voldoen, is het een volstrekt overbodige maatregel voor kleinere corporaties. Alleen voor 'systemcorporaties' zou de OOB-status meerwaarde kunnen bieden.

Waarom willen we deze aanpassingen?

Woningcorporaties zijn er om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland goed en betaalbaar 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 toezichthouders, 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, toezichthouders en corporaties streven wij naar betere wet- en regelgeving en ruimte hierin, 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



Albert Vermuë
Directeur
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



Paulus Jansen
Directeur
Woonbond



Guido van Woerkom
Voorzitter
Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

