



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties (BZK)
T.a.v. dhr. H. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum
18 mei 2022
Kenmerk
TLE/U202200366
Telefoon
070-373 8393
Bijlage(n)
-

Onderwerp

VNG-reactie op conceptprogramma Betaalbaar Wonen

Geachte heer De Jonge,

Terecht besteedt u in het Programma Betaalbaar Wonen (concept 4 mei 2022) bijzondere aandacht aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit is wat de VNG betreft de kern waar het om draait. Hoe zorgen we er gezamenlijk voor dat wonen in Nederland weer betaalbaarder wordt. In het bestuurlijk overleg op 9 mei 2022 hebben wij met u van gedachten gewisseld over het conceptprogramma betaalbaar wonen. Daarbij hebben wij aangegeven dat we nog schriftelijk zullen reageren op het programma. Het programma bevat goede voornemens zoals ten aanzien van de regulering van de vrije huursector en het bevorderen van goed verhuurderschap. We hebben echter ook belangrijke kanttekeningen. Met name over de hervorming van de huurtoeslag en de relatieve afname van de sociale huurvoorraad hebben wij grote zorgen. In deze brief zetten wij onze punten uiteen.

Hervorming huurtoeslag en bestaanszekerheid

In het programma wordt gesproken over het vereenvoudigen van de huurtoeslag door het implementeren van een landelijke normhuur. De VNG maakt zich bij dit onderdeel grote zorgen over de toekomst van de huurtoeslag en de ondersteuning van de lage inkomens in hun woningbehoefte. Wij vrezen dat vanuit de wens om alle toeslagen te vereenvoudigen, hetzij af te schaffen, een groot nieuw probleem gecreëerd wordt, dat vooral gevoeld wordt door de meest kwetsbaren in de samenleving. De prijs voor een eenvoudiger systeem wordt gelegd bij huurders, woningcorporaties en gemeenten. De invoering van de normhuren heeft een grote impact op de bestaanszekerheid van onze inwoners en een vrij grote groep huurders zal er flink op achteruit gaan. Voor de VNG is bestaanszekerheid een grondrecht en geen beleidskeuze (zie ook onze VNG-propositie De Winst van het Sociaal Domein). De VNG ziet ook dat het lokaal én regionaal zal verschillen hoe een genormeerde huur bij inwoners uitpakt.

Bij het hanteren van een normhuur is uitsluitend het inkomen en niet meer de woningkwaliteit mede bepalend voor de hoogte van de huurtoeslag. Het verschil tussen de genormeerde huur en de daadwerkelijke betaalde huur komt voor rekening van de huurder. Als voorbeeld: het maximale verlies voor een alleenstaande bijstandsgerechtigde bij een normhuur van € 520 en een feitelijke huur van € 763 bedraagt ongeveer € 100 per maand. Uw redenering is dat het aan de huurder zelf de keuze is om te betalen voor extra kwaliteit. Deze keuze bestaat echter alleen op papier. Verhuizen is vaak geen optie vanwege ontbrekend aanbod, zeker niet met de huidige inzet om de voorraad relatief te laten afnemen. Bovendien is voor veel huurders de 'extra' kwaliteit eerder een basisvoorziening dan een luxe (zoals een goed geïsoleerde woning, grotere woningen voor gezinnen en woningen met voorzieningen voor ouderen en mensen met een beperking). We willen meer aandacht voor de grote consequenties en dit graag op voorhand laten onderzoeken en mee laten wegen in de definitieve besluitvorming in de Ministerraad en Tweede en Eerste Kamer. We hebben daarom op 9 mei 2022 met u de afspraak gemaakt over een onafhankelijke impactanalyse. Volgens ons moet hierin aandacht worden besteed aan uitlegbaarheid, perspectief voor huurders, bestaanszekerheid, ruimtelijke spreiding, juridische houdbaarheid en consequenties voor gemeenten en verhuurders. Deze onderzoeksvragen moeten samen met VNG, Aedes en de Woonbond opgesteld worden in combinatie met een begeleidingscommissie bestaande uit in ieder geval VNG, Divosa, Aedes en de ministeries van BZK en SZW. Pas daarna kan de definitieve besluitvorming over de voorstellen plaatsvinden. De impactanalyse moet namelijk zorgvuldig meegenomen worden in de definitieve besluitvorming om een oordeel te kunnen vormen wat de vereenvoudiging van de huurtoeslag betekent voor huurders.

Tot slot benadrukken wij dat het belangrijk is dat elk nieuw stelsel of vereenvoudiging van het huidige toeslagenstelsel voorspelbaar is, compassie kent en bestaanszekerheid borgt. Ten eerste voorspelbaarheid: regelingen moeten te volgen zijn en de spelregels dienen duidelijk en begrijpelijk te zijn. Ten tweede compassie: elk systeem kent toch gevallen waarin zaken mis kunnen gaan. Dat moet dan burgervriendelijk en met compassie worden opgepakt. En ten derde bestaanszekerheid: welke variant ook wordt gekozen, er moet voldoende financiële draagkracht overblijven om te kunnen voorzien in het bestaan.

De voorstellen over hervorming van de huurtoeslag zijn van grote invloed op de door BZK, Aedes, Woonbond, VNG en IPO te maken prestatieafspraken. Ze horen een plek te krijgen in die prestatieafspraken.

Omvang sociale huursector

In het programma wordt de nadruk gelegd op meer betaalbare woningen specifiek voor mensen met een middeninkomen. Er is ook een groot tekort aan betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. Volgens ons moet het hier gaan om de nadruk op betaalbare woningen voor mensen met een midden- én lager inkomen.

Voor de sociale huursector worden bruto 250.000 woningen gebouwd. Netto komen er slechts 90.000 woningen bij omdat er 80.000 worden gesloopt en 80.000 verkocht. Per saldo neemt de relatieve omvang van de sociale voorraad met 1% af. Dit is niet wenselijk, zeker niet in relatie tot de doelstelling naar aanleiding van het op 11 mei 2022 gepresenteerde Programma 'Een thuis voor iedereen' waarin gemeenten worden geacht om toe te werken naar 30% sociaal per gemeente. Het was de bedoeling dat afschaffing van de verhuurderheffing zou leiden tot een forse toename van de nieuwbouw. Dat gaat op deze manier helemaal niet lukken, relatief gezien neemt de omvang van

de sociale huursector af, terwijl de doelgroep van de corporaties niet afneemt en het tekort zeker niet minder is dan in andere segmenten.

Er zijn prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes, Woonbond, VNG en IPO in voorbereiding, gekoppeld aan het afschaffen van de verhuurderheffing. Als de afspraken resulteren in een (relatief) kleinere sociale huursector, dan vinden wij het niet verantwoord om deze te ondertekenen.

Van grootschalige verkoop van corporatiewoningen zijn wij geen voorstander. De wenselijkheid van verkoop van corporatiewoningen is erg afhankelijk van de specifieke woning en ligging. De te stellen voorwaarden komen nauw en zouden niet centraal, maar in lokale prestatieafspraken moeten worden bepaald. Uiteindelijk moet worden voorkomen dat er versnipperd corporatiebezit ontstaat. Dat bemoeilijkt de verduurzaming en andere verbeteropgaven. En zoals hiervoor gezegd, de verkoop van corporatiewoningen mag niet betekenen dat de sociale huursector in omvang afneemt. Als voor 1 verkochte woning 1,1 nieuwe sociale huurwoning kan worden bijgebouwd, loont het nauwelijks de moeite om de nieuwbouw op deze wijze te financieren. Zeker niet met de huidige prijsstijgingen.

Betaalbaarheid

Wij kunnen ons vinden in de voorstellen voor huurprijsbescherming en wij volgen de botsproeven met belangstelling. Hierbij zou ook de rol van corporaties aan de orde moeten komen en welke rol zij kunnen spelen bij het aanbieden van huurwoningen voor middeninkomens en bijvoorbeeld welke regels hiervoor vereenvoudigd en aangepast kunnen worden. Dit ontbreekt in uw programma.

Ook bij het verbeteren van de positie van koopstarters steunen wij de voorgestelde maatregelen. We missen de in het regeerakkoord aangekondigde terugkeer van de premiekoopwoning. En bij nieuwe koopwoningen wordt niks gezegd over een antispeculatiebeding.

Bij de doelstelling 'Aanpakken te hoge woonlasten aanpakken voor huurders met een laag inkomen' wordt als indicatie een acceptabele huurquote per inkomensgroep genoemd. Dit zal een glijdende schaal zijn, geen stapsgewijze overgang van de ene naar de volgende categorie. Dit blijkt niet uit de manier waarop het nu is beschreven in het conceptprogramma. Voor de monitoring zou het goed zijn om aan te geven hoeveel huishoudens nu tot 'rood' of 'oranje' behoren. De woonlasten worden in dit programma gereduceerd tot de 'kale' huur. Dat is op zich een uitlegbare keuze omwille van meetbaarheid, en daar zijn de te nemen maatregelen ook op gebaseerd. Wat ons betreft zou het hierbij echter moeten gaan om de woonquote. Het neemt niet weg dat ook de overige woonlasten een probleem kunnen vormen voor deels dezelfde en deels andere huishoudens. Om die te beheersen zijn weer andere maatregelen nodig. Hierbij doelen we op zowel de aandacht voor gestegen energieprijzen, maar ook op de relatie tussen kale huur en servicekosten.

Er moet goed worden gekeken naar de nadelige gevolgen van de aanscherping van het passend toewijzen. Passend toewijzen heeft gezorgd voor een sterkere concentratie van kansarmen en kwetsbare groepen in de corporatiewijken in de steden en dorpen met de goedkoopste voorraad. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging hoort de kanttekening dat hogere inkomens in de sociale huur nodig zijn voor een meer gebalanceerde bevolking in kwetsbare wijken en complexen. Bij de verduurzaming missen wij aandacht en rijksondersteuning voor de eigenaar-bewoner in de kwetsbare particuliere wijken. Veel van deze eigenaar-bewoners zijn zonder een gericht programma niet in staat om voor 2030 hun woningen te verbeteren en te verduurzamen.

Maatregelen om het huur- en koopproces verder te reguleren

Extra maatregelen blijven zeer wenselijk om het huur- en koopproces goed te laten verlopen. Het dwingend maken en uitbreiden van het woningwaarderingssysteem is een uitstekende maatregel. De maatregel om aanvangshuurprijzen transparant te maken is te zacht. Wij zien meer in het omkeren van de bewijslast. Laat een verhuurder bij het aanbieden van een huurcontract aantonen dat de vraaghuur past binnen het woningwaarderingssysteem. Wel vragen wij aandacht voor de uitvoerbaarheid van nieuwe taken voor de gemeente.

Gemeenten krijgen toezichthoudende en handhavende taken toebedeeld terwijl bij veel instrumenten geen of maar beperkt extra inkomsten tegenover staan. Bij het wetsvoorstel Goed verhuurderschap wordt dit erkend en wordt er gecompenseerd. Maar bij andere maatregelen zoals de opkoopbescherming, de toewijzing van woningen en de Wet toeristische verhuur van woningen is dit niet het geval. De uitvoerende taken van de gemeenten binnen het woondomein en het beroep op capaciteit en middelen vragen meer aandacht. Ze zijn namelijk randvoorwaardelijk om ook van dit programma tot een succes te kunnen maken.

Tijdelijke huurcontracten

U doet geen concrete voorstellen om tijdelijke huurcontracten te beperken. Het voorstel om de tijdelijke huurcontracten zo te laten vinden wij teleurstellend. Eerder zou de Tweede Kamer een rondetafelgesprek over de tijdelijke huurcontracten houden. Dit is niet doorgegaan. Maar de schriftelijke inbreng van bijna alle partijen was eenduidig: schaf de algemene tijdelijke huurcontracten voor maximaal twee en vijf jaar af. De problemen die deze veroorzaken lossen zich niet vanzelf weer op, ook niet bij meer huurprijsregulering, zoals de praktijk in de sociale huursector laat zien.

Proces

Tot slot willen wij onze zorgen uitspreken over het proces. De ontwikkeling van dit programma verloopt, net als uw andere programma's, in een rap tempo. Wij begrijpen de urgentie, maar we spreken ook onze zorg hierover uit. Wij denken dat het programma aan kwaliteit, diepgang en draagvlak wint wanneer de VNG en andere belanghebbenden beter in het voortraject worden betrokken. Deze snelheid en werkwijze betekent dat wij geen gelegenheid hebben om onze achterban voldoende te betrekken. En uiteindelijk kan het ertoe leiden dat we wat betreft onze wensen en bedenkingen ons vaker moeten gaan richten op de Tweede Kamer. Dit heeft niet onze voorkeur.

Wij zijn benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur