

1 maart 2019

Geachte woordvoerders wonen,

Woensdag 6 maart heeft u een Algemeen Overleg over de staat van de woningmarkt. We willen u graag op de volgende vier agendapunten een reactie meegeven.

1. Brief maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet
2. Kabinetsreactie op het briefadvies Rli over het versnellen van de woningbouwproductie
3. Woondeal Groningen
4. Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt

1 Brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet

De brief bevat veel voorstellen voor verbetering. De VNG is het eens met de uitgangspunten om te kiezen voor verbeteringen binnen het bestaande stelsel en meer mogelijkheden voor lokale invulling. Wel constateren wij met Aedes en de Woonbond (persbericht 22 februari 2019) dat de minister geen substantiële extra ruimte biedt voor effectief lokaal woningmarktbeleid. Voorlopig wordt vooral nader onderzoek voorgesteld. Het derde uitgangspunt 'eenvoudig, uitvoerbaar en beperkte lasten' klinkt logisch, maar soms is het beter om ingrijpendere verbeteringen door te voeren. Wij komen hier verderop op terug. We volgen hierna de nummering in de brief en gaan aan het eind in op een ontbrekend punt in de evaluatie, namelijk de regionalisering van de woningmarkt.

a) Betaalbare verduurzaming voor bewoners

De VNG onderschrijft dat het niet wenselijk is 'dat, gezien de grote opgave waar de gebouwde omgeving voor staat, de Woningwet corporaties onnodig belemmert in de verduurzamingsopgave'. De VNG wordt graag betrokken in verdere uitwerking van aanpassingen en verduidelijking van regels in de Woningwet op dit onderdeel. VNG vraagt hierbij ook aandacht voor het feit dat bij verduurzaming niet alleen rekening dient te worden gehouden met 'van het gas af' en energiebesparing, maar ook met klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Er zijn nog andere opgaven, zoals funderingsherstel, bodemdaling en asbestverwijdering. Of woontechnische verbeteringen, wegwerken van achterstallig onderhoud, veiligheidsmaatregelen en herstel van architectonische waarden. Ga niet uit van een gesegmenteerde benadering.

Verder onderschrijft en benadrukt de VNG het in de evaluatie genoemde uitgangspunt dat 'de gemeente verantwoordelijk is voor de regie op en coördinatie van de lokale energietransitie. Corporaties moeten deze rol niet overnemen, noch de verantwoordelijkheid of risico's dragen voor de verduurzaming van bezit van andere eigenaren.'

b) Borgen van betaalbare huren

Gelukkig wordt de huurtoeslaggrens vanaf 2019 weer geïndexeerd. Daarnaast zijn wij voorstander van het blijvend maken van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens voor toelating tot de sociale huursector. Dat is belangrijk omdat anders teveel huishoudens tussen wal en schip vallen en omdat gemengde wijken goed zijn voor de leefbaarheid.

De VNG is het eens met differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudengrootte. Een meerpersoonshuishouden kan over meer dan één inkomen beschikken, maar tegelijkertijd kunnen de overige uitgaven voor levensonderhoud verschillen. Wel vinden wij dat er niet alleen een onderscheid tussen een- en meerpersoonshuishoudens moet worden gemaakt, maar ook tussen twee, drie, vier, etc. -persoonshuishoudens. Immers huishoudens met kinderen hebben behoefte aan een grotere en dus duurdere woning, maar hebben tevens meer overige uitgaven. De minister denkt nu aan een landelijke verlaging van de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Dat kan lokaal of regionaal verschillend uitpakken. In sommige gebieden blijven de kansen voor woningzoekenden gelijk. Maar er zijn ook gemeenten waardoor alleenstaanden nog moeilijker een betaalbare woning kunnen vinden. De VNG bepleit daarom mogelijkheden voor regionale differentiatie.

Dit onderscheid naar huishoudengrootte zou niet alleen moeten doorwerken in de DAEB-inkomensgrens, maar ook in de huurtoeslag (niet eenvoudig, maar wel rechtvaardiger). In de brief is bijzonder weinig aandacht voor de systematiek van de huurtoeslag. Als het aan de VNG ligt blijft de huurtoeslag een rijksverantwoordelijkheid. Huurtoeslag heeft een nauwe relatie met het inkomensbeleid, hierop hebben gemeenten nauwelijks invloed. De gemeenten kunnen de financiële risico's aan de huurtoeslag niet opvangen. Overdracht van de huurtoeslag aan corporaties is evenmin wenselijk: dit zorgt voor verschillen tussen corporaties; de financiële risico's komen bij corporaties te liggen; en dit is geen oplossing voor de particuliere sector.

In de brief van de minister wordt verwezen naar staatssteunkaders. Het argument van – vrij vertaald – het mag niet van Europa wordt hier niet geheel terecht opgevoerd. Europa stelt kaders aan staatssteun, maar laat de invulling grotendeels over aan de lidstaten, zodat zij kunnen inspelen op de landelijke, maar ook lokale situatie. Als Nederland wil overgaan tot een andere invulling, dan kan het kabinet zo nodig een nieuw voorstel aan de Europese Commissie voorleggen.

Mede vanwege de noodzakelijke energietransitie is het zinvol om bij toewijzing en de bepaling van de huurprijs te kijken naar de totale woonlasten in plaats van alleen de kale huur. Ook iets om te betrekken in het onderzoek naar de mogelijkheden voor het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen naar regio of gemeente.

c) Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector

Passendheid is nu een momentopname. Latere wijzigingen in huishoudenssamenstelling of inkomen zouden binnen zekere grenzen moeten leiden tot aanpassing van de huurprijs. Voor

gemeenten staat voorop dat gedwongen verhuizing geen oplossing is. Een eigen thuis is ook voor huurders een bestaanszekerheid.

d) Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet

Het zal u niet verbazen dat de VNG groot voorstander is van meer mogelijkheden voor lokale invulling. Regionale differentiatie/ maatwerk kan een bijdrage leveren aan het oplossen van knelpunten op de woningmarkt. Bij de huurmarkt kan gedacht worden aan een differentiatie in inkomensgrenzen die worden gehanteerd bij de toewijzing van corporatiewoningen; een differentiatie van de liberalisatiegrens die de grens markeert tussen de gereguleerde huursector en de marktsector en een regionale differentiatie van huurtoeslaggrenzen.

Ook het Woningwaarderingstelsel en gebruik van de WOZ-waarde als indicator voor de kwaliteit van de woning pakt regionaal verschillend uit – niet alleen voor middenhuur maar ook voor goedkope huur.

Wij werken graag mee aan het onderzoek naar verbetering van experimenteermogelijkheden.

e) Regionalisering van woningcorporaties is mislukt

In de brief wordt niet ingegaan op de regionalisering van het werkgebied van woningcorporaties. Enerzijds heeft die ertoe geleid dat voor veel corporaties het werkgebied is vergroot tot de gehele regio. Anderzijds heeft die er nauwelijks toe geleid dat corporaties die op diverse plaatsen in het land actief zijn, zich terugtrekken naar de kernregio. Dat laatste zou op twee manieren kunnen worden bevorderd. Ten eerste door splitsing (defusie) van te grote corporaties. Dat is niet gebeurd. Ten tweede door verkoop van bezit aan een corporatie die de betreffende regio wel als kerngebied heeft. Dat is vrijwel niet gebeurd. Een situatie waar het Rijk iets aan kan doen. Het Rijk zou verkoop aan andere corporaties, die wel een regionale binding hebben, moeten bevorderen door in dat geval geen overdrachtsbelasting te heffen.

2 Kabinetsreactie op het briefadvies Rli over het versnellen van de woningbouwproductie

Het Kabinet reageert over het algemeen positief op de aanbevelingen van Rli. De VNG kan zich vinden in het Rli-advies, met één kanttekening en één aanvulling. Daarnaast is de reactie van het kabinet over investeringsmogelijkheden voor corporaties teleurstellend.

a) Laat binnenstedelijke locaties niet aan hun lot over

De VNG plaatst een kanttekening bij de discussie ‘binnenstedelijk-buitenstedelijk’ (aanbeveling 2). Rli vindt dat bij een tekortschietende vraag naar binnenstedelijke woonmilieus buitenstedelijke locaties in beeld komen. De VNG wijst erop dat er dan wel binnenstedelijke locaties blijven waar iets mee moet gebeuren, teneinde verpaupering en verval te voorkomen. Met wat meer creativiteit is daarvoor vaak toch een aantrekkelijk woningbouwprogramma te ontwikkelen. Het is niet zo dat binnenstedelijk alleen appartementen in hoge dichtheden haalbaar zijn.

b) Subsidiëring van onrendabele toppen is ook een rijksverantwoordelijkheid

Wat in het Rli-advies ontbreekt is het feit dat binnenstedelijke locaties niet altijd kostendekkend kunnen worden herontwikkeld. Er is in een aantal situaties sprake van een onrendabele top. Zoals

de kosten van uitkoop van bedrijven, bodemsanering, dure parkeeroplossingen, behoud van cultuurhistorische waarden. Vroeger waren rijkssubsidies beschikbaar voor complexe herstructureringen. Die zijn er niet meer. Gemeenten kunnen dat gat niet vullen. De Transformatiefaciliteit (revolverend fonds) biedt geen structurele oplossing voor de gebiedstransformaties die met een onrendabele top kampen. Bovendien richt het fonds zich uitsluitend op gemeenten met een aanzienlijke woningbouwopgave. Ook elders is binnenstedelijke herstructurering noodzakelijk. Juist buiten de regio's met een hoge druk op de woningmarkt is de verdien capaciteit geringer en is er dus eerder sprake van een onrendabele top. Ten slotte geldt er een maximumbedrag, waardoor grotere projecten niet in aanmerking komen voor een lening.

- c) Er wordt bijna niets gedaan om de investeringsmogelijkheden voor corporaties te verbeteren

Aanbeveling 6 van Rli gaat over extra investeringsmogelijkheden in bouwproductie voor corporaties. Het kabinet heeft voor 2019 een structurele verlaging van de verhuurderheffing van € 100 miljoen per jaar voorgesteld. Maar ondertussen loopt de verhuurderheffing verder op, mede door stijgende WOZ-waarden, en leidt de ATAD-wetgeving tot een extra beslag op corporatiemiddelen van minimaal € 300 miljoen per jaar. Corporaties dragen 3 tot 4 maanduren per jaar af aan de Belastingdienst. Het probleem wordt alleen maar groter.

3 Woondeal Groningen

Met belangstelling heeft de VNG kennis genomen van de eerste woondeal. In het bijzonder van punt 7: 'De minister verduidelijkt, samen met de commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording), enkele noties over de toepassing van BBV-regels'. De genoemde voorbeelden zijn voor veel gemeenten herkenbaar. De VNG vraagt, samen met de Vereniging van Grondbedrijven, al geruime tijd om praktische en heldere oplossingen, maar krijgt tot nu toe geen gehoor bij de commissie BBV. Graag worden wij betrokken bij deze actie voor de minister.

4 Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt

Al eerder hebben we uw Kamer in de hoorzitting Middenhuur van 28 maart 2018 laten weten dat de VNG niet tevreden is met de mogelijkheden voor gemeenten om de prijs-kwaliteitsverhouding van middenhuurwoningen te reguleren. Gemeenten hebben het volgende nodig:

- a) Gemeenten willen de mogelijkheid hebben om te sturen op de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente. Dat geldt ook voor de sturing op de middenhuurwoningen. Met het oog op de gewenste doorstroming op de woningmarkt en voor de borging van de belangen van de huurders wil de gemeente eisen kunnen stellen aan de kwaliteit van de huurwoning (met name het aantal vierkante meters). Die verbinding tussen prijs en kwaliteit is essentieel, omdat er anders weliswaar een woning wordt aangeboden voor een huurprijs tussen de € 710,- en € 1000,-, maar de woonkwaliteit daarmee niet mee in verhouding staat.

b) Gemeenten willen ook kunnen sturen op de periode dat de middenhuurwoning als middenhuurwoning beschikbaar blijft (inclusief een daarmee gepaarde reële huurstijging). Dit om ook op lange termijn een evenredige woningvoorraad te behouden.

Onder het huidige wettelijke kader kunnen gemeenten deze gewenste prijs/kwaliteitsverhouding en langjarige bestemming niet goed regelen. Dat is onwenselijk. Inmiddels onderzoekt de minister de wenselijkheid van een 'noodknop' die gemeenten de mogelijkheid biedt om in te grijpen. Maar dat onderzoek blijft beperkt tot 'tijdelijk' en 'aanvangshuurprijs'. Dat schiet niet op.

Met vriendelijke groet,

Richard van Vliet
Senior adviseur public affairs
VNG Concernstaf
06 575 93 158