

Vergaderjaar 2021–2022

34 974

Voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Bromet tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale-huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken (Wet voldoende betaalbare woningen)

Nr. 7

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 10 januari 2022

De initiatiefnemers hebben met belangstelling kennisgenomen van het verslag over het onderhavige wetsvoorstel. Zij danken de leden van de fracties van VVD, D66, PVV, CDA, PvdA en GroenLinks voor de door hen gestelde vragen en gemaakte opmerkingen, waarop hieronder verder zal worden ingegaan. Ter vergroting van de leesbaarheid en ter beperking van doublures zijn sommige vragen gezamenlijk beantwoord. De initiatiefnemers hopen met deze nota alle in het verslag gestelde vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord.

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het initiatiefvoorstel van Wet voldoende betaalbare woningen. De leden van de VVD-fractie zijn erg kritisch op dit wetsvoorstel.

De leden van de PVV-fractie complimenteren de initiatiefnemers en onderschrijven het doel van voldoende betaalbare woningen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel. Voorgenoemde leden begrijpen en erkennen de problematiek die onderhavig wetsvoorstel probeert op te lossen. Voldoende woningen voor iedereen is een sociaal grondrecht en kent grote intrinsieke waarde. De leden van de CDA-fractie beseffen wel dat centrale sturing vanuit de overheid niet altijd gewenst is en hechten aan de bewegingsvrijheid van gemeenten en regio's vanuit het zogenoemde subsidiariteitsbeginsel. In bepaalde situaties binnen het woonbeleid zijn zij voor meer centrale regie, zoals bij het aanwijzen van bouwlocaties als het decentrale stelsel vast loopt. Decentraal waar kan, centraal waar moet. De CDA-fractieleden zijn van mening dat onderliggend vraagstuk vraagt om decentrale sturing. Deze leden hebben de volgende vragen en opmerkingen.

De leden van de D66 fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van de leden Nijboer, Beckerman en Smeulders over de Wet voldoende betaalbare woningen. Zij danken de indieners en hun medewerkers voor het geleverde werk en hebben nog enkele vragen die ze aan de indieners willen voorleggen.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks zijn de initiatiefnemers erkentelijk voor hun inspanningen om het aanbod aan betaalbare huurwoningen te vergroten en steunen het wetsvoorstel. De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks onderschrijven de doelstelling, namelijk het voorkomen van een afnemende sociale huurvoorraad in tijden van schaarste en groeiende wachtlijsten. Zij hebben nog enkele vragen over het voorliggende wetsvoorstel.

2. Aanleiding voor het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie vragen of de indieners van het wetsvoorstel erkennen dat de behoefte aan sociale huurwoningen verschilt per gemeente. Deze leden zijn ook benieuwd of de initiatiefnemers een overzicht hebben van de prognoses die gemeenten hebben over de verwachte vraag naar sociale huurwoningen. Zij hebben ook signalen van gemeenten die in hun prognoses een dalende vraag naar sociale huurwoningen hebben, maar geen krimpregio zijn. Erkennen de initiatiefnemers dat zulke gemeenten in de knel komen met dit voorstel? Daarbij worden er soms ook in regionaal verband afspraken gemaakt waarbij de ene gemeente het percentage sociale huur verlaagd en de andere gemeente het percentage sociale huur verhoogd om zo voor een betere spreiding te zorgen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom de initiatiefnemers dit onmogelijk willen maken.

Uiteraard erkennen de initiatiefnemers dat de behoefte aan sociale huurwoningen verschilt per gemeente. Dit is ook zichtbaar aangezien niet alle gemeenten een even groot aandeel aan sociale huurwoningen heeft. Ook heeft dit te maken met het lokale woningbeleid dat door een college wordt gevoerd waaronder door te sturen op de mix aan woningen door middel van het verlenen van vergunningen. De actuele vraag naar sociale woningen is goed te meten door te kijken naar de bestaande wachtlijsten. Uit navraag bij woningcorporaties¹ blijkt dat in negentig gemeente de wachttijd is opgelopen tot meer dan 7 jaar. Dit is uiterst onwenselijk volgens initiatiefnemers. De kortste wachttijd die is geregistreerd bedraagt 8 maanden. Ook deze wachttijd is langer dan wenselijk. Bovendien blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen niet beperkt is tot de randstand maar dat wachttijden flink oplopen in de regio. De grote vraag naar betaalbare woningen wordt dan ook onderschreven. De kleine groep gemeenten die een teruglopende vraag zien naar sociale huurwoningen kunnen bij de Minister vragen om een uitzondering. Dit werkt volgens initiatiefnemers in de hand dat er weloverwogen een beslissing wordt genomen wanneer de sociale woningvoorraad moet afnemen waarop bovendien een landelijke toets kan plaatsvinden. Dit hoeft dus geen probleem te zijn. Hoewel regionale afspraken over aantallen sociale huurwoningen niet onwenselijk zijn is op dit moment een enorme krapte aan betaalbare woningen. Initiatiefnemers zijn dan ook van mening dat er allereerst gefocust moet worden op het uitbreiden van het aanbod van betaalbare woningen. Dit laat onverlet dat gemeenten kunnen blijven sturen op de mix van woningen door bijvoorbeeld in de woonvisie meer plaats te maken voor woningen tot duizend euro. Het feit dat het aantal sociale huurwoningen in stand moet blijven doet niks af aan het bouwen

¹ Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar | NOS

van meer woningen in zowel het sociale segment als in andere segmenten.

De leden van de VVD-fractie onderstrepen het commentaar van de Raad van State dat de initiatiefnemers stellen dat er sprake zou zijn van een geleidelijke uitholling van de sociale huurmarkt, maar zij geen nadere analyse geven van de situatie in deze huurmarkt, mede in het licht van de situatie op de woningmarkt als geheel. De leden van de VVD-fractie zouden graag deze nadere analyse willen zien. Ook vragen zij de initiatiefnemers te reflecteren op het feit dat er sinds 2012 een lichte stijging is van het aantal woningen van woningcorporaties volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek en het feit dat Nederland internationaal gezien een zeer grote sociale huursector heeft. De leden van de VVD-fractie wijzen tot slot op de opmerking van de Raad van State dat voor sociale huurwoningen vaak lange wachtlijsten bestaan en dat dit niet zo zeer het gevolg is van een tekort aan sociale huurwoningen, als wel van het gegeven dat deze bewoond worden door anderen dan de doelgroep. De conclusie van de Raad van State is dat de omvang van de sociale-huursector dan ook niet als zodanig het probleem lijkt, als wel het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt. De leden van de VVD-fractie voegen hier aan toe dat er 110.000 wachtenden zijn op een sociale huurwoning, terwijl er 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen in een sociale huurwoning zijn. De leden van de VVD-fractie vragen de initiatiefnemers waarom zij geen maatregelen voorstellen die meer van de 2,3 miljoen corporatiewoningen beschikbaar maken voor de doelgroep: namelijk de mensen met de laagste inkomens?

De voorraad sociale huurwoningen staat onder druk. Niet alleen door lage bouwcijfers maar ook door sloop en verkoop van woningen door woningcorporaties. Een groot deel van de verkochte woningen verdwijnen vaak uit het sociale segment. Tussen 2013 en 2019 zijn het aantal woningen binnen het DAEB-segment afgenomen van 2.177.859 naar 2.073.042². Dat is een afname van ruim 100.000 betaalbare woningen. Dit draagt mede bij aan de krapte binnen het sociale segment en de wachtlijsten die daarmee gepaard gaan. Dit gaat gepaard met lage bouwcijfers onder meer door de verhuurderheffing die, ondanks verwoede pogingen van initiatiefnemers, nog steeds bestaat. Daaruit concluderen initiatiefnemers dat er een uitholling van de sociale sector plaatsvindt naast een groeiende vraag naar meer betaalbare woningen. Bij het bekijken van het totaal aantal woningen van woningcorporaties moet onderscheidt worden gemaakt tussen woningen in het DAEB-segment en het niet-DAEB-segment. Bij die laatste is een lichte toename gezien maar dit betreffen woningen in het geliberaliseerde segment. In het DEAB-segment is een daling te zien zoals hierboven beschreven.

Wanneer naast het bouwen van nieuwe betaalbare woningen ook wordt gefocust op het stoppen van het wegnemen van deze zelfde soort woningen uit de woningvoorraad dan kan het tekort aan betaalbare woonruimte sneller worden verkleind. Initiatiefnemers zijn van mening dat door de krapte aan betaalbare woningen mensen langer blijven zitten in de huidige woning omdat doorstroommogelijkheden beperkt beschikbaar zijn. Voor veel politieagenten, verpleegkundigen en leraren zijn de huren in het geliberaliseerde segment te hoog. Initiatiefnemers vinden dat deze groep recht heeft op een betaalbare woning. Mensen het recht ontzeggen op een betaalbaar huis terwijl er geen andere mogelijk-

² Cijfers van AEDS: Jive – Veranderingen in de corporatievoorraad – Nederland (aedesdatacentrum.nl)

heden zijn is geen begaanbare weg. Daarnaast zijn er 310.000 huurders die te duur wonen.³

De initiatiefnemers willen voorkomen dat de hoeveelheid sociale huurwoningen afneemt. Navraag bij Aedes leert dat het tekort aan sociale huurwoningen zo'n 80.000 bedraagt. Waarom zetten de initiatiefnemers in hun wetsvoorstel niet ook in op een concrete toename van het aantal sociale huurwoningen, zo vragen de leden van de PVV-fractie?

Het doel van het wetsvoorstel is voorkomen van verdere krimp van het aantal sociale huurwoningen. Initiatiefnemers kunnen zich vinden in de opmerking dat er ingezet moet worden op de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Helaas neemt dit tijd in beslag. Initiatiefnemers hebben meermaals gepleit voor het afschaffen van de verhuurderheffing om de bouw van meer betaalbare woningen mogelijk te maken. Het voorkomen van krimp van de sociale sector op de korte termijn moet helpen om het bestaande tekort niet te laten doen toenemen.

De initiatiefnemers schrijven: «Een sociale huurwoning zou pas mogen worden verkocht, gesloopt of geliberaliseerd, als er tenminste een sociale huurwoning voor terugkomt.» De leden van de PVV-fractie vragen hoe de initiatiefnemers aankijken tegen woningen, waarvan sloop onoverkomelijk is vanwege de dermate slechte staat waarin zij zich bevinden? Voorzien de initiatiefnemers situaties waarin toegelaten instellingen deze afgeschreven woningen – die niet meer worden gerenoveerd – blijven handhaven louter om te voorkomen dat het totale aantal sociale huurwoningen afneemt?

Initiatiefnemers beogen om de totale voorraad niet te laten krimpen. Voor woningen die in slechte staat verkeren kan worden gedacht aan renovatie. Wanneer sloop onoverkomelijk is, biedt het wetsvoorstel de mogelijkheid om woningen bij te bouwen om de voorraad in stand te houden ofwel een uitzondering te vragen bij de Minister. Daarom achten de initiatiefnemers het risico dat afgeschreven woningen langer dan nu gebruikelijk gehandhaafd zullen worden niet groot.

De initiatiefnemers schrijven: «Wachttijden van meer dan 5 jaar zijn helaas gebruikelijk, zeker in de grote steden.» Delen de initiatiefnemers de mening van de leden van de PVV-fractie dat het ronduit discriminatoir is dat die wachttijden louter gelden voor Nederlanders en niet voor statushouders, aangezien laatstgenoemden nog altijd voorrang krijgen? Wat doet het wetsvoorstel aan deze discriminatie van de Nederlanders?

De automatische voorrang voor statushouders is landelijk in 2017 afgeschaft. Gemeenten wordt de ruimte geboden om maatwerk te leveren en te bekijken of een voorrangregeling nodig is om huisvesting te garanderen. Initiatiefnemers zijn niet van mening dat dit discriminatoir werkt. Zij zijn van mening dat iedereen recht heeft op een betaalbare woning. Door de voorraad aan sociale huurwoningen niet te laten krimpen zorgt dit wetsvoorstel ervoor dat de kans voor iedereen toeneemt om een woning te vinden.

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemers van dit wetsvoorstel of zij kunnen reageren op het gegeven dat Nederland in vergelijking met omringende en vergelijkbare landen een relatief grote sociale huursector heeft. Hoe rijmt dat met de noodzaak van onderhavig wetsvoorstel, zo vragen zij. Ook zijn deze leden benieuwd naar de

³ 35 925 VII Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2022 vraag 7)

gevolgen voor de doorstroom van sociale huurwoningen naar woningen in de vrije huursector als gevolg van dit wetsvoorstel, aangezien een deel van de problematiek rondom de sociale huursector ligt in de beperkte doorstroom naar de vrije huursector. Deze leden zien hierop graag een reactie van de initiatiefnemers tegemoet.

De grootte van de sociale huursector verschilt per land en is afhankelijk van nationaal beleid en vraag naar woningen. Initiatiefnemers zijn van mening dat de sociale sector groot genoeg moet zijn om iedereen in die binnen de doelgroep valt een betaalbare woning aan te bieden. Dat is nu, gelet op de wachttijden niet het geval. De wooncrisis zorgt ervoor dat de betaalbaarheid van woonruimte ernstig onder druk staat en het voor veel mensen niet doenlijk is om in de vrije sector een woning te betalen. Door de hoge nood is het noodzakelijk dat we krimp van betaalbare woningen tegengaan, dat is het doel van dit wetsvoorstel. De doorstroom van sociale huurwoningen naar vrije sectorwoningen is lastig omdat het aanbod erg krap is en prijzen hoog zijn. Daarnaast zijn veel van de huurcontracten in de vrije sector tijdelijk van aard en dus onzeker. Deze onzekerheid is nadelig voor de doorstroming. Onderhavig wetsvoorstel verandert niets aan de eisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoningen. Het zorgt ervoor dat het tekort aan woningen niet oploopt door sloop of verkoop zonder andere woningen in hetzelfde segment terug te bouwen of aan te kopen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de indieners van dit wetsvoorstel willen dat een sociale-huurwoning pas mag worden verkocht, gesloopt of geliberaliseerd, als er tenminste een nieuwe sociale-huurwoning voor terugkomt. Zij vragen wat de beoogde termijn is voor het vervangen van de sociale huurwoning. Ook vernemen zij graag wat de gevolgen zouden zijn voor het aantal sociale-huurwoningen als deze woningen acuut gesloopt moeten worden vanwege de onveiligheid, of wanneer ze niet voldoen aan duurzaamheidseisen.

Initiatiefnemers beogen om de beschikbare voorraad aan woningen binnen een kalenderjaar niet te laten dalen. Wanneer binnen hetzelfde jaar woningen worden gebouwd of aangekocht dan kan eventueel afstand worden gedaan van reeds bestaande woningen in het sociale segment. Bij acute sloop of andere gebreken worden dezelfde regels gehanteerd. Initiatiefnemers wijzen er graag op dat acute sloop geen veelvoorkomend probleem is en dat plannen voor sloop of verkoop vaak lang van te voren worden bedacht. In alle gevallen waarin deze regels geen uitweg bieden kan er altijd een aanvraag worden gedaan bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een uitzondering.

3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie zien in het voorstel dat er landelijk micromanagement komt op de prestatieafspraken die lokaal worden gemaakt tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties. De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat het zeer omslachtig is als gemeenten een ontheffing moeten vragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wanneer de behoefte aan sociale huurwoningen lokaal daalt, sprake is van bevolkingskrimp of als de behoefte verschuift naar andere soorten woningen. Hoe zien de initiatiefnemers een dergelijke ontheffing door de Minister praktisch voor zich? Op basis waarvan concluderen de initiatiefnemers dat het maken van lokale prestatieafspraken tot problemen leidt, waardoor een vergaande beperking gerechtvaardigd zou zijn? Erkennen de initiatiefnemers dat de gemeente primair verantwoordelijk is voor het lokale volkshuisvestings-

beleid, op grond van artikel 42 Woningwet en het dus aan de lokale politiek is om hier een afweging in te maken die past bij de lokale situatie?

De ontheffing opgenomen in het wetsvoorstel heeft tot doel om uitzonderingen te kunnen maken wanneer in het uiterste geval niet kan worden voldaan aan de eis van de instandhouding van de sociale woningvoorraad in een gemeente. Voorbeelden omvatten acute sloop door omstandigheden als brand of verkrotting en gevallen van grote bevolkingskrimp waardoor de instandhouding niet meer verantwoord is. Initiatiefnemers willen er op wijzen dat dit soort gevallen zich niet vaak voordoen en dat de regeling dan ook als uitzondering gehanteerd dient te worden. Bovendien is de huidige woningnood zo groot dat initiatiefnemers het gerechtvaardigd achten om in te grijpen. Hoewel gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor het volkshuisvestingsbeleid is bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid zoals opgenomen in de Grondwet artikel 22 lid 2. Aangezien dit nu niet het geval is, is overheidsingrijpen gerechtvaardigd. Daarnaast is op grond van artikel 42 in de Woningwet bepaald dat er geen hiërarchische verhouding is tussen woningcorporaties en de gemeente. De woningcorporatie dient namelijk naar redelijkheid bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente als deze een woonvisie heeft.

De initiatiefnemers schrijven: «De Minister kan op verzoek van de woningcorporatie gemotiveerd besluiten om de sociale huurwoningen van die woningcorporatie in een of meerdere gemeenten uit te zonden van de hoofdregel.» De leden van de PVV-fractie vragen hoe vaak de initiatiefnemers verwachten dat dit zal gebeuren, en welke invloed dit kan hebben op het hoofddoel van het wetsvoorstel (niet-afnemend aantal sociale huurwoningen)? Welke motivaties, om tot uitzondering van de hoofdregel te kunnen besluiten, achten de initiatiefnemers denkbaar en acceptabel?

Zoals reeds geschetst in bovenstaand antwoord verwachten initiatiefnemers dat er niet vaak gebruik zal worden gemaakt van de uitzonderingsgrond. De ontheffing opgenomen in het wetsvoorstel heeft tot doel om uitzonderingen te kunnen maken wanneer in het uiterste geval niet kan worden voldaan aan de eis van de instandhouding van de sociale woningvoorraad in een gemeente. Voorbeelden omvatten acute sloop door omstandigheden als brand of verkrotting en gevallen van grote bevolkingskrimp waardoor de instandhouding niet meer verantwoord is. Aangezien de verwachting is dat de uitzonderingsgrond alleen in zeer specifieke gevallen benut zal worden zal dit het doel van het wetsvoorstel niet ondergraven.

De leden van de CDA-fractie lezen dat na mogelijke inwerkingtreding van dit wetsvoorstel één eis vooraf al vastligt bij de onderhandelingen over prestatieafspraken: het aantal sociale huurwoningen mag niet dalen. Hoe verhoudt zich dit tot het huidige decentrale woningstelsel en de lokale bestuursverantwoordelijkheden, zo vragen deze leden zich af. In de huidige prestatieafspraken wordt, samen met gemeenten, woningcorporaties en huurders, overeenstemming bereikt over het woningaanbod specifiek voor die regio. Zijn de indieners het met de CDA-fractie eens dat de belanghebbenden in een regio het beste weten wat de beste uitkomst is voor die specifieke regio? De volkshuisvestings situatie in Nederland verschilt veel per regio, waardoor er twijfel bestaat bij de CDA-fractie om een centraal beleidsvoorstel te steunen. Welke aanleiding hebben de indieners van onderhavig wetsvoorstel om te twijfelen dat deze afspraken (o.a. over het aantal sociale huurwoningen) slecht zijn voor de inwoners in deze regio, zo vragen zij.

Het Rijk bepaalt de volkshuisvestelijke prioriteiten. Corporaties zijn verplicht volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid te betrekken. Dit is de basis voor prestatieafspraken over de prioriteiten tussen de woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. In het huidige stelsel wordt door middel van prestatieafspraken gestuurd op de te huisvesten groepen in een gemeente. Initiatiefnemers zijn van mening dat de prestatieafspraken door het oplopende woningtekort verder ingekaderd zouden moeten worden. Het aanbod van betaalbare woningen staat onder druk en in de huidige prestatieafspraken kan er worden besloten om de sociale huurvoorraad te verkleinen. Dit achten initiatiefnemers niet gewenst gezien het grote tekort. Gemeenten, woningcorporaties en huurders zijn nog steeds vrij om prestatieafspraken te maken en daarmee het totale aanbod in een gemeente te wijzigen. Zo kunnen zij door middel van het bouwen van andere type woningen het aandeel sociale huur laten dalen. In absolute zin wordt er met dit wetsvoorstel een bodem gelegd in wat er mogelijk is binnen die afspraken. Initiatiefnemers onderkennen dat de inwoners van een regio vaak goed weten wat er speelt. Toch is het voorspellen van de vraag naar type woningen niet eenvoudig en is er landelijk een enorm tekort aan betaalbare woningen. Daarom is er een noodzaak om op gemeentelijk niveau in te grijpen. Afspraken die gemaakt worden over hoe de woningvoorraad eruit moet zien zijn niet altijd een afspiegeling van de vraag naar een bepaald type woning maar ook ingegeven door de wens van een bepaalde mix. Deze twee overwegingen kunnen schuren waardoor de beschikbaarheid van betaalbare woningen niet altijd voorop staat. Met onderhavig wetsvoorstel introduceren initiatiefnemers extra waarborgen zodat de sociale huurvoorraad niet afneemt.

De leden van de CDA-fractie lezen daarnaast dat de Minister op verzoek van de woningcorporatie gemotiveerd kan besluiten regio's uit te zonderen van de hoofdregel, geregeld in deze wet. Voornoemde leden vragen zich af waarom gekozen is voor deze taakverdeling. Voorts vragen zij waarom naast de woningcorporatie een gemeentebestuur niet dit verzoek kan doen bij de Minister. Voorts vernemen zij graag waarom de Minister uitzonderingen hierop mag toestaan en niet het college van burgemeester en Wethouders of de gedeputeerde staten. De CDA-fractieleden vragen zich ook af wat de gevolgen van onderhavig wetsvoorstel zijn voor de investeringsactiviteit van corporaties? Eerdergenoemde leden hebben zorgen over een mogelijk afnemende investeringscapaciteit van corporaties als gevolg van dit wetsvoorstel. Wat is de reactie van de indieners van dit wetsvoorstel op het gevaar dat door deze wetgeving op langere termijn minder woningen kunnen worden gebouwd? In hoeverre levert deze maatregel nieuwe woningen op, zo willen de leden weten.

De Minister kan een uitzondering maken op de wet en daarmee de sociale huurvoorraad laten krimpen omdat er gevallen zullen zijn waarbij ook na uiterste inspanning de voorraad niet op peil kan worden gehouden. Deze bevoegdheid is bij de Minister ondergebracht aangezien hier de bevoegdheid rust om te voorzien in voldoende huisvesting en het landelijk overzicht door de Minister geborgd kan worden zodat gemeente en provincie overstijgend gekeken kan worden naar het woningtekort. Initiatiefnemers zijn van mening dat woningcorporaties het beste weten wat er speelt in hun eigen woningvoorraad. Zij kunnen vroegtijdig signaleren wanneer een uitzondering op de wet onoverkomelijk is. De investeringscapaciteit van woningcorporaties staat onder druk door de verhuurderheffing. Het behoud van woningen doet niet af aan die capaciteit omdat huurinkomsten geborgd blijven. Voorts zijn initiatiefnemers van mening dat om de investeringscapaciteit van woningcorporaties langjarig te borgen de afschaffing van de verhuurderheffing

onvermijdelijk is. Het lijkt de initiatiefnemers onwaarschijnlijk dat het wetsvoorstel leidt tot minder woningen aangezien de voorraad van betaalbare woningen door deze wet niet verder kan worden uitgehold. Door naast het bouwen van nieuwe woningen bestaande woningen niet uit het betaalbare segment te halen wordt het totale aanbod van sociale huurwoningen uitgebreid.

De leden van de D66-fractie onderschrijven van harte de wens om nu en in de toekomst voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Deze leden constateren echter dat de gekozen methode van de indieners op kritiek van de Raad van State kan rekenen. Deze leden vragen de indieners om nader te motiveren waarom voor het openbreken van de Woningwet is gekozen? Zij vragen daarnaast welke alternatieven de indieners hebben overwogen en waarom deze niet gekozen zijn?

Op dit moment zijn bindende afspraken niet mogelijk in de huidige systematiek. Gemeenten, huurders en woningbouwcorporaties in overleg met elkaar prestatieafspraken. Dat zijn afspraken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente, naar aanleiding van de woonvisie van de gemeente en het activiteitenoverzicht van de woningbouwcorporatie. Om een bodem vast te leggen en ervoor te zorgen dat de voorraad aan sociale huurwoningen niet verder afneemt is een wetswijziging nodig. Vrijblijvende afspraken om wonen betaalbaar te houden hebben tot nu onvoldoende effect gesorteerd.

De leden van de D66-fractie constateren dat organisaties als AEDES en de VNG vraagtekens stellen bij het openbreken van de Woningwet. Zij vragen de indieners op welke wijze het voorstel van de indieners een meerwaarde biedt tegenover de huidige mogelijkheden van de prestatieafspraken? Delen de indieners de mening dat er lokaal het beste kan worden vastgesteld wat de kwalitatieve vraag is? De leden van de D66-fractie vragen daarnaast onder welke voorwaarden er in het voorliggende voorstel kan worden afgeweken van de verplichting tot instandhouding van sociale huurwoningen in dit voorstel? Zij vragen de initiatiefnemers aan te geven of er binnen het voorstel nog lokaal maatwerk mogelijk is? De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre de indieners de opmerking van de Raad van State onderkennen dat er niet alleen druk staat op de sociale huursector, maar dat er ook in het vrije segment een opgave ligt? Deze leden vragen wat de gevolgen van de instandhoudingsverplichting voor de sociale huursector volgens de indieners betekenen voor het vrije segment?

De Woningwet stelt op dit moment geen eisen aan de uitkomsten van de onderhandelingen over prestatieafspraken. Dat betekent dat ook in het geval er prestatieafspraken zijn, de voorraad sociale-huurwoningen kan afnemen. Door verkoop, sloop, of liberalisering zonder dat daar voldoende compenserende nieuwbouw, aankopen of huurverlagingen, waardoor een woning niet langer geliberaliseerd is, tegenover staan. Uit voorgaande beantwoording is gebleken dat er steeds meer behoefte aan sociale huurwoningen is, terwijl de voorraad afneemt. Die leemte in de wet wordt met dit wetsvoorstel ingevuld. Het wetsvoorstel stelt dat de uitkomst van de onderhandelingen over de prestatieafspraken in beginsel niet mag zijn dat het aantal sociale huurwoningen van de betrokken woningcorporaties daalt. Dit betekent dat de voorraad op peil moet blijven. Sloop, liberalisatie en verkoop blijven toegestaan, mits gelijktijdig maatregelen worden genomen om de voorraad weer aan te vullen. Dit kan zijn nieuwbouw, maar ook aankoop of anderszins. De Minister kan op verzoek gemotiveerd besluiten gemeenten uit te zonderen van de hoofdregel. Hierbij kan worden gedacht aan gemeenten in krimpgebieden en wanneer door verkrotting of brand sloop op korte termijn onvermij-

delijk is. Gemeenten blijven zelf een belangrijke rol spelen omdat zij door middel van prestatieafspraken kunnen sturen op de verdeling van nieuwe woningen over verschillende prijsklassen. Het vrije segment wordt door deze wet niet beperkt aangezien de werking alleen strekt op woningen die onder de sociale huurgrens vallen. Voor ontwikkelaars en bouwers blijft er dus voldoende ruimte om woningen te bouwen in bijvoorbeeld het middensegment.

De leden van de D66-fractie constateren dat de Raad van State concludeert dat nut en noodzaak van het voorstel ten opzichte van de huidige praktijk nog onvoldoende zijn aangetoond, en het voorstel in zijn visie geen oplossing voor de bestaande problemen biedt. Deze leden vragen of hierop gereflecteerd kan worden door de initiatiefnemers.

Nederland kampt met een enorm woningtekort en met huren die voor veel mensen niet te betalen zijn. De noodzaak van het wetsvoorstel ligt dan ook in het feit dat in een wooncrisis de bestaande sociale voorraad niet verder zou mogen krimpen om betaalbaarheid en beschikbaarheid te waarborgen. Initiatiefnemers zijn van mening dat op de middellange termijn een verdere regulering van de huurmarkt onvermijdelijk is. Door het woningwaarderingstelsel door te trekken neem de overheid een grotere rol in het reguleren van huurprijzen. Dat zal excessen moeten voorkomen. Tegelijkertijd zal er ingezet moeten worden op de uitbreiding van sociale huurwoningen en middeldure woningen. Woningcorporaties zouden ook de wettelijke taak moeten krijgen om voor deze laatste doelgroep te bouwen. De bestaande tekorten op de balans van de corporaties kan worden verholpen door de verhuurderheffing zo snel mogelijk af te schaffen, iets waar initiatiefnemers als veelvuldig voor hebben gepleit. Door een combinatie van voorgenoemde maatregelen kan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen weer gegarandeerd worden en kan worden voldaan aan de verplichting die de Grondwet schept.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vragen of de initiatiefnemers de opvatting delen dat het streven naar voldoende betaalbare huurwoningen gepaard dient te gaan met verruimde financiële armslag voor woningcorporaties. Zij vragen de initiatiefnemers of zij de opvatting delen dat woningcorporaties in den brede moeten worden gestimuleerd om meer betaalbare huurwoningen te bouwen. Zijn de indieners in dat kader voorstander van de afschaffing van de markttoets/marktverkenning en een verlaging van de verhuurderheffing? Betrekken initiatiefnemers daarbij ook de fiscale behandeling van woningcorporaties?

De initiatiefnemers zijn van mening dat een uitbreiding van de wettelijke taak van corporaties, zodat zij ook voor middeninkomens mogen bouwen, wenselijk is. De markttoets die nu tijdelijk is gepauzeerd zou volledig moeten worden afgeschaft menen de initiatiefnemers. Daarmee gepaard zal een financiële impuls moeten plaatsvinden door middel van het afschaffen van de verhuurderheffing. Verder is het zaak om de regels rondom ATAD te versoepelen voor corporaties en een uitzondering te maken binnen de VPB voor deze wettelijke taak.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vragen de initiatiefnemers of zij de opvatting delen dat behoud van de sociale woningvoorraad niet moet leiden tot huurverhogingen, maar dat woningcorporaties juist in staat moeten worden gesteld om een gematigd huurbeleid te voeren.

Woningcorporaties hebben door hun grote huurbestand de mogelijkheid om schokken voor huurders te voorkomen. Bovendien spelen zij een cruciale rol binnen het sociale domein en het huisvesten van kwetsbare groepen. Zij zouden de financiële armslag moeten krijgen om gematigd huurbeleid te voeren en maatwerk te leveren waar nodig. Ook staan de corporaties voor grote uitdagingen aangezien de woningvoorraad verduurzaamd dient te worden en er veel nieuwe woningen gebouwd moeten worden.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vragen de initiatiefnemers uiteen te zetten hoe de wet uitwerkt voor krimpgemeenten. Op welke wijze kunnen daar uitzonderingen voor worden gemaakt?

Het wetsvoorstel stelt dat de uitkomst van de onderhandelingen over de prestatieafspraken in beginsel niet mag zijn dat het aantal sociale huurwoningen van de betrokken woningcorporaties daalt. Dit betekent dat de voorraad op peil moet blijven. Sloop, liberalisatie en verkoop blijven toegestaan, mits gelijktijdig maatregelen worden genomen om de voorraad weer aan te vullen. Dit kan zijn nieuwbouw, maar ook aankoop of anderszins. De Minister kan op verzoek gemotiveerd besluiten gemeenten uit te zonderen van de hoofdregel. Hierbij kan worden gedacht aan gemeenten in krimpgebieden en wanneer door verkrotting of brand sloop op korte termijn onvermijdelijk is.

Kunnen de initiatiefnemers reageren op het voornemen van de regering om 140.000 singles uit te sluiten van sociale huurwoningen, door de maximale inkomensgrens te verlagen? Delen zij de opvatting van de leden van de fracties van PvdA en GroenLinks dat wanneer de sociale woningvoorraad wordt vergroot, het ook mogelijk is om meer mensen kans te geven op een sociale huurwoning, en de inkomensgrenzen juist verruimd zouden moeten worden?

De zogenoemde singletraf is volgens initiatiefnemers nooit een goed plan geweest. Zij zijn voorstander van een ruimere taakopvatting voor corporaties zodat zij ook voor middeninkomens kunnen bouwen. Daarmee zou een verruiming van de inkomensgrens hand in hand mee kunnen gaan.

4. Uitvoering en handhaving

De leden van de CDA-fractie lezen dat de prestatieafspraken voorts openbaar worden gemaakt en er jaarlijks gemonitord kan worden of de prestatieafspraken zijn nagekomen. Zij vragen door wie de prestatieafspraken worden gemonitord en of er ook een evaluatie plaatsvindt. Graag vernemen zij hoe de Autoriteit woningcorporaties sancties kan opleggen en wat de rol van de Minister en de gedeputeerde staten daarbij is. Tenslotte vragen deze leden hoe er wordt gesanctioneerd indien er niet wordt voldaan aan de Woningwet en wat voor sancties er opgelegd worden zullen.

De Minister is verantwoordelijk voor de controle op de prestatieafspraken die worden gemaakt. Initiatiefnemers zijn van mening dat de afspraken een minder vrijblijvend karakter moeten krijgen door de grote woningnood. Door de monitoring vanuit het ministerie kunnen zij in gesprek met gemeenten die consequent de beloofde doelstelling niet halen. Een lopende evaluatie over de gemaakte afspraken en gerealiseerde woningen is dan toepasselijk. Wanneer er een daling in de sociale woningvoorraad plaatsvindt zonder dat een uitzondering is gemaakt door de Minister dan kan een corporatie onder verscherpt toezicht worden geplaatst door de Autoriteit woningcorporaties. Bij herhaalde overtre-

dingen kan het beheer van (een deel) van het vastgoed overgedragen worden aan een andere corporatie of volgt er een bestuurlijke boete.

5. Gevolgen

De leden van de VVD-fractie lezen dat het voorstel volgens de indieners niet leidt tot extra administratieve lasten voor gemeenten. De leden van de VVD-fractie lezen echter ook dat bijvoorbeeld regio's met krimp uitzonderingen mogen aanvragen. Deze leden vragen zich af hoe deze uitzondering aangevraagd moet worden en of dit geen extra administratieve lasten met zich meebrengt. Daarbij stippen deze leden aan dat gemeenten in regio's met krimp vaak kleiner zijn en minder ambtenaren in dienst hebben. Ook zien zij graag een heldere analyse hoe de Minister dergelijke uitzonderingsaanvragen zou moeten beoordelen, zonder hiervoor een loket te openen, personeel in te zetten, een beoordelingssystematiek op te tuigen met een minimale doorlooptijd, bezwaar- en beroepsmogelijkheden en openbare bekendmaking van de uitzonderingsgemeenten. Ook vragen zij een toelichting waarom een dergelijke procedure niet tot administratieve lasten bij woningcorporaties zou leiden.

In de huidige situatie worden er al prestatieafspraken gemaakt. Initiatiefnemers zijn van mening dat een bodem in de te maken prestatieafspraken niet leidt tot een significante extra administratielast. Ook kleinere gemeenten voldoen al aan de huidige geldende wet- en regelgeving en zullen naar verwachting niet significant extra lasten moeten dragen. De Minister is in het huidige stelsel medeverantwoordelijk voor de prestatieafspraken aangezien deze in samenspraak met het Rijk gemaakt kunnen worden. De beoordelingssystematiek of de voorraad aan sociale huurwoningen afneemt is eenvoudig aangezien er alleen gecontroleerd hoeft te worden of de voorraad niet kleiner is dan een voorafgaand jaar. Aangezien de verwachting is dat van grootschalige aanvragen voor uitzonderingen geen sprake zal zijn is de lastendruk voor het nagaan van deze aanvragen miniem. Woningcorporaties zullen geen significante extra administratieve last ervaren omdat zij alleen wanneer de voorraad aan sociale huurwoningen kleiner wordt een melding hoeven te maken.

6. Consultatie

De leden van de VVD-fractie zien in het voorstel dat zowel VNG als Aedes advies hebben gegeven. Deze leden vragen een nadere en uitgebreidere toelichting hoe het advies van deze twee organisaties is verwerkt in het voorstel. Ook willen deze leden weten of zij positief of negatief tegenover dit wetsvoorstel staan. Tot slot wijzen zij erop dat op de website internetconsultatie.nl geen openbare adviezen zichtbaar zijn. Zij verzoeken de initiatiefnemers vriendelijk om in overleg met de indieners van de adviezen in (internet)consultatie, alle adviezen openbaar te maken en toe te voegen aan het wetgevingsdossier voor de verdere parlementaire behandeling van het wetsvoorstel.

Zowel de VNG en Aedes hebben openbare reacties geleverd tijdens de consultatieperiode. Initiatiefnemers hebben de opmerkingen meegenomen in de overwegingen bij het wetsvoorstel. De initiatiefnemers maken uiteraard graag de reacties op de internetconsultaties openbaar zodat deze geraadpleegd kunnen worden.

Nijboer
Beckerman
Bromet