

Vergaderjaar 2022–2023

29 453

Woningcorporaties

C

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 maart 2023

Op 16 juni jl. heeft de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) mij het advies «Onderdak bieden» aangeboden. Het advies gaat over de rol van woningcorporaties in de Nederlandse volkshuisvesting en dan in het bijzonder over de wijze waarop op de prestaties van corporaties gestuurd kan worden. Conform artikel 24 van Kaderwet adviescolleges doe ik u mijn reactie op het advies toekomen.

Allereerst wil ik de Rli bedanken voor het uitgebrachte advies. De thematiek van het advies sluit zeer nauw aan op de noodzaak die dit kabinet voelt om de volkshuisvesting weer in ere te herstellen en het belang dat de corporaties hierin spelen. Ik onderschrijf dan ook van harte het standpunt van de Rli dat de corporaties nuttig en nodig zijn voor het kunnen bieden van betaalbare en goede huisvesting voor iedereen in Nederland. Woningcorporaties bezitten ongeveer 2,2 miljoen sociale huurwoningen en verhuren die voor een betaalbare prijs aan huishoudens met een lager inkomen. Daarmee vervullen woningcorporaties een essentiële rol in de volkshuisvesting.

In het advies worden een zestal aanbevelingen voor het beleid gedaan. In deze brief zal ik op elk van deze aanbevelingen ingaan. Bij elke aanbeveling zal ik een korte samenvatting geven en daarna mijn reactie.

Aanbeveling 1: Formuleer nationale nieuwbouwoelstellingen voor sociale huur en werk deze regionaal uit

De Rli adviseert het formuleren van nationale doelstellingen voor sociale huur als vast percentage van de nieuwbouw. Ook adviseert de Rli om nationale doelen vast te stellen voor wat betreft huisvesting van doelgroepen, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De Rli adviseert om de doelstellingen langdurig vast te leggen, bijvoorbeeld in het aangekondigde wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting.

Om te zorgen dat lokale verschillen mogelijk zijn adviseert de Rli de doelstellingen regionaal uit te werken.

Ik herken dat het wenselijk is om op nationaal niveau meer richting te geven aan de doelen van de corporatiesector. Op 30 juni 2022 heb ik om die reden de Nationale prestatieafspraken gesloten met Aedes, VNG en de Woonbond. Door de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 hebben woningcorporaties weer mogelijkheden om flink te investeren in het verduurzamen, verbeteren en uitbreiden van hun woningvoorraad. In deze afspraken heb ik samen met de corporatiesector, gemeenten en huurders langjarige nationale doelen vastgesteld over beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De afspraken beslaan dan ook de opgaven van de corporaties in de volle breedte.

Voor de nieuwbouwopgave van de corporaties geldt dat in de Nationale Woon- en Bouwagenda al is vastgelegd dat er tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen door corporaties moeten worden gebouwd en 50.000 middenhuurwoningen. Er zijn op dit moment echter niet alleen te weinig sociale huurwoningen in Nederland, ook een goede spreiding van sociale huurwoningen tussen gemeenten ontbreekt op plekken, met daarbij een concentratie van sociale huurwoningen in sommige (grote) steden, wijken en kernen. In het hiervoor aangehaalde wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting heb ik aangekondigd dat naast de absolute doelstelling in aantallen woningen die gebouwd moeten worden, de doelstelling is om ook regionaal te komen tot twee derde betaalbaarheid in de nieuwbouwopgave. Gemeenten worden verplicht 40% van hun nieuwbouwopgave voor middeninkomens te realiseren. Gemeenten die een lager aandeel sociale huur in hun woningvoorraad dan het landelijke gemiddelde hebben, worden verplicht 30% sociale huur in hun nieuwbouwopgave te bouwen. Van gemeenten die boven het landelijke gemiddelde aandeel sociale huur in de woningvoorraad hebben, wordt verlangd dat zij juist meer woningen in het midden-segment toevoegen.¹ De bedoeling is dat daarmee meer evenwicht in de woningvoorraad in de regio komt.

De Nationale prestatieafspraken moeten er ook voor zorgen dat de corporatiesector voorop blijft lopen bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Afgesproken is daartoe dat er in de corporatiesector na 2028 geen woningen meer worden verhuurd met een energielabel E, F of G, dat er 675.000 woningen toekomstklaar geïsoleerd worden tot en met 2030 en dat in die periode 450.000 bestaande corporatiewoningen van het aardgas af gaan. Op het gebied van betaalbaarheid is afgesproken dat in de komende jaren de huurprijsstijgingen voor alle huurders gematigd worden door de jaarlijkse huurverhoging te koppelen aan de loonontwikkeling in plaats van de inflatie: de huursomstijging mag maximaal de loonontwikkeling -0,5% zijn. Ook voeren we per 1 juli 2023 een eenmalige huurverlaging door voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Op het gebied van leefbaarheid hebben we ook de nodige extra investeringen afgesproken in de woningvoorraad en de leefomgeving.

Ik ben zodoende al in lijn met het advies van de Rli aan de slag en ben voornemens met het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting ook formeel het stelsel aan te passen om de huidige praktijk van bestuurlijke afspraken en nationale programma's in de toekomst ook een stevige wettelijke verankering te geven.

¹ Deze maatregel zal worden verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Aanbeveling 2: Stel voorraad gereguleerde huurwoningen veilig

De Rli adviseert dat de voorraad corporatiewoningen per saldo groeit en er geen algemeen kooprecht voor huurders wordt ingevoerd maar dat het aan de corporatie blijft om hier over te beslissen. De Rli adviseert om corporaties te stimuleren particuliere huurwoningen aan te kopen.

In de Nationale prestatieafspraken hebben we afgesproken dat er 250.000 nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd. Door meer te bouwen zal het aantal sociale huurwoningen in bezit van corporaties groeien, net als in de afgelopen jaren, en de groei zal bovendien versnellen. Het doel is dat er een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad plaatsvindt, maar de precieze uitwerking hiervan is gelegen in de afspraken die lokaal tussen partijen worden gemaakt over nieuwbouw, sloop en verkoop.

Ten aanzien van verkopen door corporaties is afgesproken om tot een leidraad te komen voor corporaties hoe zij binnen hun portefeuillestrategie op een verstandige manier actief kunnen sturen op verkopen van (grondgebonden) woningen aan huurders die dit willen en hiertoe de (financiële) mogelijkheden hebben. In de verkoopregels zal ik bovendien vastleggen dat corporaties (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aanbieden, voordat deze in de vrije verkoop gaan. Het blijft aan de corporaties zelf om te bepalen of zij een woning willen verkopen.

Ten aanzien van de aankoop van particuliere huurwoningen merk ik op dat dit ook aan corporaties zelf blijft om te bepalen of zij een particuliere huurwoning willen aankopen. Het is zeer van de omstandigheden afhankelijk of een dergelijke aankoop in het belang van de volkshuisvesting is. Omdat dit niet in zijn algemeenheid is te stellen vind ik stimulering van de aankoop van particulier bezit niet passend. Wel onderschrijf ik het doel dat de Rli bij deze aanbeveling heeft, het voorkomen dat sociale huur in het bezit van particuliere verhuurders «weglekt» uit het sociale segment door verkoop. Ik ondervang dit echter door in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting een eenduidige definitie van sociale huur op te nemen die erop gericht is te zorgen dat sociale huurwoningen langjarig en betaalbaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Ik ga hier in mijn reactie op aanbeveling 3 en 5 nog nader op in.

Aanbeveling 3: Bevorder aanbod sociaal wonen door anderen dan woningcorporaties

De Rli adviseert het verbreden van het aanbod van sociale huurwoningen door andere instellingen dan woningcorporaties.

Het verhuren van sociale huurwoningen is de kerntaak van woningcorporaties, tegelijkertijd is het aanbieden van sociale huurwoningen niet een alleenrecht van woningcorporaties. Ook particuliere verhuurders kunnen sociale huurwoningen aanbieden. Ik hecht eraan dat sociale huurwoningen die in het kader van de woningbouwopgave worden gerealiseerd daadwerkelijk, langjarig voor de doelgroep beschikbaar zijn en daarmee bijdragen aan het oplossen van de problemen die in het sociale huursegment spelen. Om deze reden ben ik voornemens via het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting de definitie van sociale huur wettelijk te verankeren. Daarmee is het voor alle betrokkenen, dus ook voor anderen dan woningcorporaties, helder aan welke voorwaarden een sociale huurwoning moet voldoen. Als aan deze definitie wordt voldaan kan een huurwoning, ook als deze wordt verhuurd

door een particuliere verhuurder, meetellen als onderdeel van de sociale huurvoorraad.

Aanbeveling 4: Versterk uitvoering stelsel van prestatieafspraken met woningcorporaties

De Rli adviseert een grotere rol voor het Rijk bij de lokale prestatieafspraken zoals deze worden gemaakt tussen gemeenten, corporaties en huurders. In het bijzonder adviseert de Rli dat nationale doelstellingen stevig moeten landen in de lokale afspraken en dat zorg- en welzijnsorganisaties betrokken worden bij de lokale prestatieafspraken. Ook adviseert de Rli een rol voor de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij de totstandkoming en nakoming van de lokale prestatieafspraken.

Met het sluiten van de Nationale prestatieafspraken hebben we zoals ik in reactie op de eerste aanbeveling ook al aangaf een eerste stap genomen in het sturen op de lokale prestatieafspraken door het gezamenlijk vaststellen van wat de nationale doelen voor de corporatiesector zijn. De partijen die betrokken zijn bij de lokale prestatieafspraken zijn hierbij op landelijk niveau betrokken. De vertaling hiervan naar de lokale prestatieafspraken geef ik nu vooral vorm via bestuurlijke afspraken, zoals de vertaling van bouwopgave via de provinciale afspraken naar de regionale woondeals. Wanneer het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting in werking treedt zal deze doorvertaling vorm krijgen via de landelijke, provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De corporaties moeten op hun beurt, conform de Woningwet, een bod doen op de realisatie van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma, met inachtneming van de nationale doelen.

Net als de Rli ben ik ook van mening dat de lokale prestatieafspraken versterkt kunnen worden, zowel in het stadium van de totstandkoming alsook de nakoming van lokale prestatieafspraken. Ik herken ook dat het Rijk hierin een rol kan spelen. In het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is daarom opgenomen dat gemeenten, huurders en woningcorporaties zich niet alleen tot mij kunnen wenden indien er zich problemen voordoen bij de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken, maar ook bij nakoming van deze afspraken. Als er sprake is van een geschil zal ik de Geschillencommissie prestatieafspraken vragen om mij hierover te adviseren, waarna ik op basis van dit advies een bindende uitspraak zal doen over de nakoming van het geschil.

Aanbeveling 5: Stuur op beschikbaarheid bouwlocaties en definieer predicaat «sociaal» bij gronduitgifte

De Rli adviseert dat er meer wordt gestuurd op beschikbare bouwlocaties voor sociale woningbouw en daarbij dit te definiëren bij de gronduitgifte.

Ik onderschrijf deze aanbeveling van het Rli. Dat is de reden dat ik met het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting, de volkshuisvesting aan de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet toevoeg. De Omgevingswet biedt een samenhangend instrumentarium met taken en bevoegdheden voor de totstandkoming, doorwerking en effectuering van beleid over de fysieke leefomgeving. Dit instrumentarium komt met dit wetsvoorstel expliciet beschikbaar om volkshuisvestelijke belangen na te streven. Daarmee wordt buiten twijfel gesteld dat de regels in het omgevingsplan ook gericht kunnen zijn op de bouwmogelijkheid van woningen uitsluitend binnen een bepaalde prijssegmentering of huurcategorie (bijvoorbeeld sociaal). Ook de beoogde definitie van sociale huur die ik wil vastleggen is hierbij belangrijk.

Met de instrumentenkoffer van de Omgevingswet kunnen provincies en Rijk door middel van instructieregels en instructiebesluiten zorgen voor juridische doorwerking van het beleid naar het omgevingsplan. Hiermee kunnen heel gerichte inspanningen plaatsvinden waarmee er woningtypen worden gerealiseerd die aansluiten op actuele woningbehoeften en hiervoor ook beschikbaar blijven.

Aanbeveling 6: Stuur op financiële continuïteit van woningcorporaties en onderlinge solidariteit

De Rli adviseert om te sturen op financiële continuïteit en onderlinge solidariteit bij woningcorporaties. De Rli adviseert de verhuurderheffing af te schaffen, niet door te gaan met de introductie van de genormeerde huur in de huurtoeslag en om het stelsel van projectsteun te vereenvoudigen en het mogelijk te maken om corporaties die al vrijwillige onderling solidair zijn geweest uit te zonderen van de heffing.

Ik onderschrijf het advies van de Rli van harte. Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft, op 21 februari jl. heb ik uw Kamer laten weten het onderdeel van de genormeerde huren uit het Wetsvoorstel vereenvoudiging huurtoeslag te halen.² Op dit moment wordt het stelsel van projectsteun uitgewerkt en verduidelijkt. Ik verwacht hier voor de zomer nadere duiding over te kunnen geven en zal hierbij de aanbeveling van Rli meenemen.

Tot slot

Het rapport «Onderdak bieden» van de Rli bevat een uitgebreide analyse over de corporatiesector en doet een aantal stevige adviezen over hoe het stelsel beter kan worden ingericht. Die oproep van de Rli neem ik van harte aan. De opgaven voor de corporatiesector zijn onverminderd groot en er wordt veel van de corporaties verwacht wordt. Het beter inrichten van het stelsel is daarbij behulpzaam en ik voel mij gesterkt door het advies van de Rli dat de richting die ik daarin heb gekozen passend en nodig is het realiseren van de maatschappelijke doelen in de volkshuisvesting.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

² Kamerstukken II, 27 926, nr. 373.