

Leefbaarheid en inzet corporaties

Aanleiding

Gevraagd is naar de mogelijkheden om de taken van corporaties op het gebied van leefbaarheid te verruimen, in eerste instantie via de Woningwet.

Context

Ten principale geldt dat leefbaarheid in gebieden een integrale aanpak vraagt van een veelheid aan partijen, onder andere gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijsorganisaties, politie en wijkteams, corporaties en maatschappelijke organisaties. Voor 16 stedelijke gebieden is in dit kader specifieke aandacht in het programma Leefbaarheid en Veiligheid, waar naar voorbeeld van de aanpak op Rotterdam-Zuid door partijen wordt samengewerkt. De Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek is hierbij van belang. Voor dit voorzetten van het programma Leefbaarheid en Veiligheid komende jaren zijn extra middelen nodig, in de orde van 500 mln. per jaar in de komende kabinetsperiode. In dit programma worden ook middelen meegenomen voor het Volkshuisvestingsfonds (zie hieronder).

Nieuwe Woningwet per 1 januari 2022

- Vanaf 1 januari 2022 treedt de nieuwe Woningwet in werking. Hiermee wordt op veel punten de ruimte die corporaties krijgen om hun taak efficiënt uit te voeren vergroot.
- Ook op het gebied van leefbaarheid biedt de aangepaste wet meer ruimte:
 - Het maximum op leefbaarheidsuitgaven vervalt, procedurele belemmeringen worden weggenomen en corporaties mogen weer activiteiten gericht op ontmoeting ondersteunen.
 - Voor investeringen in maatschappelijk vastgoed zoals een buurtcentrum of een dagbestedingsruimte voor zorgbehoevenden worden belemmeringen weggenomen, bijvoorbeeld door het vervallen van de eis van een fysieke verbinding van bepaalde zorgruimten met overig vastgoed.
 - Het tijdelijk buiten werking stellen van de markttoets ervoor dat corporaties makkelijker kunnen investeren in middenhuur en daarmee in gemengde buurten.
 - Er komt meer ruimte om op basis van de lokale woningmarkt de vrije toewijzingsruimte in de inkomensgrenzen te vergroten, waardoor ook makkelijker middeninkomens kunnen worden gehuisvest en dus meer gemengde wijken gerealiseerd kunnen worden.
- De aangepaste Woningwet bevat daarnaast een experimenteerartikel en een hardheidsclausule. Het experimenteerartikel is erop gericht om voor een specifieke doel onderdelen van de wet tijdelijk buiten werking te stellen om te zien of de volkshuisvesting hiermee gediend is. Indien dat zo is kan de wet hierop aangepast worden. Dit kan ook benut worden voor experimenten rond leefbaarheid indien corporaties deze voordragen. De hardheidsclausule is bedoeld voor specifieke casussen waar de wet onvoorziene en onredelijke negatieve effecten heeft.
- Op dit moment zijn er geen signalen dat de aangepaste Woningwet specifieke belemmeringen bevat voor leefbaarheidsactiviteiten van corporaties.

Alternatieve maatregelen voor leefbaarheid

- Om de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit te bevorderen, zijn andere maatregelen denkbaar dan aanpassing van de Woningwet. Het gaat dan om de volgende maatregelen:
 - Grondslag verwerking bijzondere persoonsgegevens: Gebleken is dat in specifieke situaties ook het verwerken en delen van bijzondere persoonsgegevens (gezondheids- en strafrechtelijke gegevens) nodig is voor een goede uitvoering van de bestaande taken van corporaties op het gebied van leefbaarheid. Hiernaar is de afgelopen maanden door BZK met betrokken partijen onderzoek verricht. Met een wettelijke grondslag voor het verwerken en delen van deze door corporaties zelf opgedane gegevens in situaties van met name medische beperkingen, conflicten tussen huurders en verwaarlozing van woning en/of leefomgeving, kunnen corporaties woonoverlast effectiever aanpakken en kwetsbare personen beter ondersteunen.
 - Permanent afschaffen markttoets niet-DAEB: Afschaffing van de markttoets geeft corporaties meer zekerheid en daarmee prikkel om middenhuur te gaan ontwikkelen en daarmee te investeren in gemengde wijken.
 - Volkshuisvestingsfonds: Het Volkshuisvestingsfonds is primair ingezet voor de herstructurering van de particuliere voorraad. Woningcorporaties spelen echter een

onmisbare rol in het succes van het Volkshuisvestingsfonds, omdat zij de uitvoeringskracht hebben om grootschalige projecten op te pakken en ze met gelijktijdige investeringen in hun eigen bezit op grotere schaal een brede impact in de kwetsbare gebieden kunnen realiseren. Daar waar corporaties over onvoldoende financiële draagkracht beschikken, konden zij meedoen aan een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds. Dit kan ook bijdragen aan het gericht oplossen van problemen in regio's waar corporaties nog een tekort hebben (zie A4 verhuurderheffing). Voortzetting van het Volkshuisvestingsfonds kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit. De voortzetting past ook in het bredere programma 'Leefbaarheid en veiligheid' waarin met alle betrokken overheden en partijen wordt samengewerkt aan leefbaarheidsproblematiek. Dit programma heeft in dat geval ook voldoende middelen.

- Wetsvoorstel goed verhuurderschap: Het wetsvoorstel goed verhuurderschap heeft beperkte directe effecten voor corporaties, maar kan door de aanpak van malafide verhuurders helpen om de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit te vergroten. De voorbereiding van deze wet is in vergevorderd stadium waardoor inwerkingtreding per 1-1-2023 haalbaar is. Een afspraak in het regeerakkoord kan dit waarborgen.
- Uitvoering adviezen "Een thuis voor iedereen": Op de woningmarkt is speciale inzet nodig om verschillende aandachtsgroepen te ondersteunen. Het gaat dan bijvoorbeeld om ouderen, studenten, mensen met een sociale of medische urgentie, statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuislozen of mensen die de maatschappelijke opvang verlaten. We maken met alle partijen (zoals gemeenten, provincies en corporaties) een Nationale Samenwerkingsagenda met duidelijke afspraken en een stappenplan hoe we ervoor zorgen dat iedereen een prettig en betaalbaar (t)huis heeft, waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding. We werken toe naar een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over het land en spreken daartoe prestatienormen af met gemeenten en corporaties (zie ook A4 verhuurderheffing over sturing op corporaties en gemeenten). Voor de korte termijn pakken we met een spoedpakket de meest urgente zaken aan. Onderdeel daarvan is ook de inzet op tijdelijke woonruimte voor deze groepen, bij voorkeur in gemengde en flexibel te benutten voorzieningen (zie ook A4 Woningbouw). Daarmee geven we invulling aan de adviezen uit het rapport "Een passend (t)huis voor iedereen."