



Aan minister voor VRO
Van afd. Corporaties

nota

Beslisnota Beantwoording Kamervragen Nijboer over
aandeel sociale huur

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000176252

Datum
24 maart 2023

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
0

Aanleiding

Op 21 november heeft het lid Nijboer (PvdA) vragen gesteld naar aanleiding van een bericht in Trouw over het afnemen van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad de komende jaren.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de vragen en de brief te ondertekenen.

Kern

- Het lid Nijboer heeft vragen gesteld nav. een bericht in Trouw, dat op zijn beurt gebaseerd is op een online artikel van Johan Conijn op het economenforum Me Judice.
- De kern van het artikel van dhr. Conijn en het bericht in Trouw is dat het aandeel sociale huur in de woningvoorraad de komende jaren gaat afnemen, en dat daarmee de veronderstelde doelstelling dat alle gemeenten 30% sociale huur in de woningvoorraad moeten halen niet wordt gehaald. De eis om 30% sociale huur te bouwen in gemeenten met een relatief laag aandeel sociale huur wordt daarbij ook als 'afzwakking' gezien van de eerdere eis dat iedere gemeente moet toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad.
- De conclusie dat het aandeel sociale huur in de woningvoorraad zal afnemen is niet verrassend, aangezien de nieuwbouwpoging van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen als aandeel van de nieuwbouwpoging ongeveer gelijk is aan het huidige aandeel sociale huur in de woningvoorraad, namelijk ca. 27%. Doordat de bouw van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen niet zal leiden tot een netto toename van 250.000, door verkoop en sloop, zal het relatieve aandeel sociale huur in de woningvoorraad afnemen.
- In uw antwoorden licht u dit toe, in de context van uw bredere inzet op het realiseren van meer betaalbare woningen. U beschrijft dat uw doel is om de sociale huursector in absolute zin te laten groeien door de bouw van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen door corporaties, en om een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad tussen gemeenten te realiseren door verplicht te stellen dat gemeenten 30% van hun nieuwbouwpoging met sociale huur moeten invullen wanneer zij een aandeel sociale huur hebben dat lager is dan het landelijke gemiddelde.
- Ook licht u toe dat verkoop en sloop onderdeel zijn van een goede bedrijfsvoering van corporaties en u hier niet actief beperkingen op wilt

leggen. U licht daarnaast toe dat u in de Nationale prestatieafspraken heeft vastgelegd met partijen te streven naar een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad, maar dat de uitkomst hiervan afhankelijk is van de keuzes die op lokaal niveau gemaakt worden.

- Tot slot geeft u in de antwoorden aan dat u de huidige DAEB-afbakening van de sociale huursector toereikend en passend vindt, dat u trots bent op de volkshuisvestelijke traditie in Nederland, en dat er geen land in Europa is met zo'n grote sociale huursector als Nederland. U antwoordt negatief op de vraag of u van plan bent de DAEB-grenzen op te rekken om hiermee meer investeringsruimte voor corporaties te bieden en meer mensen toegang tot een sociale huurwoning te geven.

Onze referentie

2023-0000176252

Datum

24 maart 2023

Toelichting

- Het artikel van Johan Conijn bevat naast een toelichting op het afnemen van het aandeel sociale huur ook kritiek op de definitie voor sociale huurwoningen. Die zou vrijblijvend zijn voor particuliere sociale huurwoningen. Alleen corporatiewoningen zouden onder deze definitie moeten vallen. Deze kritiek sluit aan bij het voorstel dat dhr. Conijn eerder zelf had gedaan voor een definitie van sociale huur. Wij delen deze kritiek niet.
- Voor woningenzoekenden is het niet belangrijk wie de eigenaar is van een sociale huurwoning: voor hen is belangrijk dat het gaat om een kwalitatief goede woning die betaalbare en beschikbaar is.
- Met de definitie van sociale huur die wij hebben opgenomen in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting vallen alle DAEB-woning van corporaties onder sociale huur, maar hebben gemeenten ook meer instrumenten in handen om bestaande en nieuwe particuliere sociale huurwoningen te laten voldoen aan dezelfde voorwaarden voor sociale huur als corporatiewoningen, ook voor wat betreft de instandhouding.
- Hiermee wordt de voorraad sociale huurwoningen niet alleen groter via nieuwbouw van corporatiewoningen, maar kan deze ook groeien via nieuwbouw en de bestaande voorraad van woningen in beheer bij marktpartijen of particulieren.
- Dat doen gemeenten onder het wetsvoorstel via de huisvestingsverordening. Om particuliere huurwoningen als sociale huurwoning te kunnen beschouwen, dient de gemeente de toewijzing aan de DAEB-doelgroep op te nemen in de huisvestingsverordening. Daarin kunnen ze ook kiezen om de huisvesting van aandachtsgroepen in particuliere sociale huur te regelen. Daarnaast geldt voor de particuliere nieuwbouwwoningen een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar om als sociale huur te worden gezien.
- Deze regeling is dus voor de particuliere eigenaar niet vrijblijvend: de woning moet worden verhuurd aan de DAEB-doelgroep. Dhr. Conijn stelt ten onrechte dat deze regeling vrijblijvend is voor marktpartijen; als een gemeente een particuliere huurwoning opneemt onder de huisvestingsverordening als sociale huur, mogen zij alleen toewijzen aan de doelgroep die een huisvestingsvergunning van de gemeente heeft gekregen voor sociale huur.
- Zo kunnen ook particuliere verhuurders een wezenlijke rol spelen in het terugdringen van het sociale huurwoningtekort en het is niet wenselijk om hen uit te sluiten.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.