

## **Position paper Woonbond**

### **t.b.v. rondetafelgesprek 25-4-2024 over Wet versterking regie volkshuisvesting**

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor de uitnodiging voor het rondetafelgesprek. De Woonbond is positief over landelijke regie op de bouwopgave, zodat er meer sturing is op de bouw van betaalbare woningen. Maar uiteraard plaatsen we ook kanttekeningen bij onderdelen van het wetsvoorstel. In dit position paper gaan we op onderstaande punten in:

- Langere instandhoudingstermijnen voor sociale huur en middenhuur.
- Borging bouw sociale huur:
  - Gemeenten met weinig sociale huur zullen toe moeten groeien naar 30% sociale huur op hun totale voorraad;
  - Gemeenten met relatief veel sociale huur moeten niet verplicht worden om minder sociale huur te bouwen;
  - Op landelijk niveau zal het aandeel sociale huur minimaal gelijk moeten blijven en niet afnemen;
- Versteving lokale prestatieafspraken:
  - Huurders moeten op het regionale niveau meedoen om uitholling lokale prestatieafspraken te voorkomen;
  - Het niet realiseren van de afspraken in nieuwbouw en renovatie moet consequenties krijgen.

### **Betaalbare woningen behouden voor doelgroep en transparant verdelen**

De Woonbond stelt voor de instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning te verlengen van 25 jaar naar 50 jaar. Ook voor een middenhuurwoning stellen we verlenging voor, van 10 naar 50 jaar. Dit is nodig om deze woningen langdurig voor de doelgroep te behouden.

De Woonbond stelt voor dat zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen worden verdeeld via het lokale van toepassing zijnde woonruimteverdeelsysteem, zo is op een transparante manier duidelijk hoe lokaal huurwoningen worden verdeeld en worden aangeboden.

### **Groei van sociale sector noodzakelijk**

Het wetsvoorstel stuurt aan op een kleiner aandeel van de sociale huursector, terwijl de ambitie moet zijn dat de sociale huursector weer gaat groeien. Zowel in aantal als aandeel. De Woonbond heeft eerder in de Nationale Prestatie Afspraken afgesproken dat gemeenten minimaal 30% sociale huur dienen te realiseren op hun totale woningvoorraad, voornamelijk beperkt tot de nieuwbouw ("te realiseren woningen"). De Woonbond beveelt aan de eerder overeengekomen tekst aan te houden om wél de noodzakelijke groei van de sociale sector in gemeenten te bereiken waar nu veel te weinig sociale huurwoningen staan.

In het sluiten van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) tussen Woonbond, Rijk, Corporaties, Gemeenten en Provincies is besloten om gemeentes met relatief veel sociale huur niet te blokkeren in hun bouwambities betreffende het aandeel sociale huurwoningen. Het is merkwaardig dat dit nu alsnog dreigt te gebeuren. Tegen de NPA in. Een wet die moet zorgen voor meer betaalbare woningen moet lokale ambities voor betaalbare nieuwbouw niet in de weg zitten. In bijvoorbeeld Amsterdam willen zowel huurders, gemeente als woningcorporaties graag 40% sociale huur bouwen om de extreme wachtlijsten terug te dringen. De Woonbond vindt het

onwenselijk dat door dit wetsvoorstel op deze manier lage(re) inkomens uit Amsterdam worden weggepest.

Hierbij dient ook de samenhang met de Wet Betaalbare Huur vermeld te worden. Door de wijziging van de WOZ-cap verliest Amsterdam in de bestaande voorraad mogelijk een fors aanbod aan sociale huurwoningen (met name via particuliere verhuurders). Vervolgens wordt het Amsterdam onmogelijk gemaakt dit verlies te compenseren met nieuwbouw, daar deze regels er nadrukkelijk op sturen minder sociale huur bij te bouwen dan nu de lokale ambities zijn. Dit geldt ook voor andere gemeenten met relatief veel particulier gereguleerd bezit.

### **Optelsom regionaal, provinciaal en landelijk volkshuisvestingprogramma**

De huidige vormgeving van de wetgeving leidt tot een daling van het aandeel sociale huur op landelijk niveau (Mejudice, 23 maart 2023<sup>1</sup>). De Woonbond wil wetsartikelen op laten nemen in de gelaagdheid van de programma's waarbij er wettelijk verankerd moet worden dat het aandeel sociale huur op nationaal niveau groeit maar minimaal gelijk blijft. Wanneer dit niet geborgd kan worden, is er onvoldoende zekerheid dat de extreme wachttijden voor sociale huur gaan afnemen.

### **Versteving lokale prestatie afspraken**

De Woonbond is positief over de versteving van de lokale prestatie afspraken. De positie van huurdersorganisaties wordt hiermee lokaal versterkt om de overeengekomen afspraken lokaal af te dwingen. Zowel corporaties als gemeenten zullen zich daarmee sterker moeten verantwoorden voor hun geleverde prestaties aan de lokale huurdersorganisaties. We verwachten ook dat de minister de positie van huurders aan de tafels waar afspraken worden gemaakt die aan de basis van de prestatieafspraken staan, zoals het volkshuisvestingsprogramma inclusief de woonzorgvisie, en de regionale woondeals, wettelijk borgt. Het kan niet zo zijn dat er elders tussen de andere twee partners afspraken zijn gemaakt waar huurders niet aan tafel zitten en huurders bij het sluiten van lokale Prestatie Afspraken voor een voldongen feit worden geplaatst. Zodoende moet wettelijk verankerd worden dat huurders in de regionale overleggen aanwezig kunnen zijn.

Huurders betalen jaarlijks netjes de steeds hogere huur, daar tegenover staat dat het maar afwachten is of de geplande nieuwbouw en de verduurzaming van woningen worden gerealiseerd. In deze dynamiek is de huurder de enige partij waarvan zeker is dat zij levert, namelijk het opbrengen van de huur. Juist daarom is het van belang dat corporaties verantwoording afleggen over wat ze hebben geleverd voor de betaalde huur. Het is van belang dat er transparant wordt gerapporteerd over wat is gerealiseerd. Indien verhuurder de gemaakte afspraken niet heeft geleverd, dienen er consequenties te zijn.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels

Directeur Woonbond

---

<sup>1</sup> <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/het-nationale-woningbouwprogramma-leidt-tot-verdere-daling-sociale-huursector>