

Tweede Kamer
woordvoerders Wonen

datum
25 januari 2022
kenmerk
22.068
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: debat regeerakkoord volkshuisvesting & ruimtelijke ordening

Geachte woordvoerders wonen,

Donderdag 27 januari aanstaande spreekt u met de nieuwe minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening over de hoofdlijnen van het regeerakkoord. Bij deze gaat de Woonbond graag in op deze hoofdlijnen in verhouding tot het recht op wonen en de noodzaak volkshuisvesting in ere te herstellen.

Meer sociale huurwoningen

In grote delen van het land is het tekort aan sociale huurwoningen enorm. De wachttijden zijn in sommige gemeenten zelfs langer dan 15 jaar. Dat tekort zorgt ervoor dat jonge en oudere woningzoekenden met inkomens tot en met modaal geen betaalbare woning kunnen vinden. Bovendien zijn er onvoldoende woningen om mensen vanuit urgente situaties te huisvesten. De woondemonstraties in Nederlands grootste steden eind 2021 en het gemêleerde publiek dat er aan deel nam, onderstrepen dit.

Het bouwen van grote aantallen woningen draagt alleen bij aan het oplossen van de wooncrisis als het betaalbare woningen zijn. Dure woningen zijn er al genoeg. In dit kader verbaasde het ons dat bij het debat omtrent de regeringsverklaring een motie noodzakelijk was om het aantal sociale huurwoningen niet af te laten nemen. De sociale huursector moet juist groeien. Daarvoor zijn de volgende maatregelen noodzakelijk.

- Toepassing van een minimum percentage sociale huur in de woningbouwimpuls: we vragen u om in de verdere vormgeving van de woningbouwimpuls een minimumpercentage van 35% sociale huur op te nemen.
- Een structurele Woningbouwimpuls: wij adviseren om de Woningbouwimpuls structureel te maken voor 1 miljard euro per jaar zodat gemeenten hier de komende jaren meer nieuwbouwprojecten kunnen aanleveren. In het nieuwe coalitieakkoord staat hiervoor 100 miljoen euro per jaar in aangekondigd. Dit zal niet genoeg zijn om de gestelde ambitie van 1 miljoen woningen bouwen te realiseren.
- Stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen. Het positieve effect van het bijbouwen van sociale huurwoningen gaat teniet wanneer tegelijkertijd grootschalig sociale huurwoningen worden verkocht. De Woonbond is dan ook geschrokken van het voornemen in het coalitieakkoord om 'right-to-buy' te introduceren. Dit zorgt voor een afname van de omvang van de sociale sector en gemengd bezit is na verkoop bovendien lastiger te verduurzamen. Gezien de enorme vraag naar

sociale huur moet deze sector voorlopig juist stevig groeien. De Woonbond roept u op dit, naar ons inzien onzalige voornemen niet door te zetten en de verkoop van sociale huur te stoppen.

Maak huren weer betaalbaar

De woonlasten voor huurders met een laag- en middeninkomen zijn te hoog. Terwijl het inkomen van huurders de laatste jaren nagenoeg gelijk bleef, stegen de huren fors. Voor middeninkomens is er nauwelijks meer aanbod van betaalbare woningen. Het verhogen van de inkomensgrens voor sociale huur, zodat woningzoekers met een bescheiden middeninkomen niet overgeleverd zijn aan de vrije huurmarkt, is daarom aan de orde. Leg daarnaast de prijzen in de vrije sector aan banden. Verbeter het wettelijk puntenstelsel zodat de kwaliteit van een woning leidend is in het bepalen van de maximale huurprijs en laat dit ook gelden voor woningen in de vrije sector.

- **Reguleer de vrije sector:** In tal van Nederlandse steden demonstreerden mensen tegen de woekerprijzen op de huurmarkt. Het is nu tijd om door te pakken. Op verzoek van de Tweede Kamer is in oktober 2021 onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de vrije sector te reguleren en welke optie hierin het meest efficiënt is. Het onderzoek ('Consequenties huurprijsregulering') is helder: het doortrekken van het woningwaarderingstelsel (ook bekend als het 'puntenstelsel') is de beste optie. Hiermee wordt de betaalbaarheid wettelijk verankerd en is er een kader waar kwaliteit en prijs goed geregeld zijn. De Woonbond pleit hier al jaren voor en is dan ook blij dat nu onomstotelijk vast staat dat dit de beste maatregel is. In het nieuwe coalitieakkoord wordt aangekondigd dat er een vorm van regulering van het middensegment zal komen. Wij dringen er dan ook op aan om met spoed het de regulering op basis van het puntenstelsel door te trekken naar 250 punten.
- **Zorg voor lagere huren:** de Woonbond sluit graag met Aedes een nieuw Sociaal Huurakkoord voor lagere huren met een deel van de middelen die vrijkomen met de afschaffing van de verhuurderheffing
- **Behoud van de huurtoeslag:** de huurtoeslag is een belangrijk middel om huren betaalbaar te houden. In het regeerakkoord en de financiële bijlage worden een aantal plannen genoemd om de huurtoeslag te wijzigen.
 - o **Verlagen van de leeftijdsgrens naar 21:** de Woonbond is voorstander van het verlagen van de leeftijdsgrens zodat deze jongere doelgroep ook ruimer toegang heeft tot de huurtoeslag
 - o **Schrappen van de servicekosten:** het schrappen van de servicekosten kan bijdragen aan het vereenvoudigen van de huurtoeslag. Dit moet echter geen bezuinigingsdoel an sich zijn. Wanneer dit wordt geschrapt, zal dit op een andere plek in de huurtoeslag moeten worden gecompenseerd, zoals bijvoorbeeld in de basishuur.
 - o **Schrappen van de liberalisatiegrens:** de Woonbond neemt al langer waar dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag op basis van hun inkomen door het gebrek aan sociale huurwoningen steeds vaker in de vrije sector wonen.. Op dit moment krijgen ze geen huurtoeslag. De Woonbond is verheugd dat zij door deze wijziging wel recht krijgen op huurtoeslag.
 - o **Verhogen van de eigen bijdrage (basishuur):** de Woonbond is geschrokken van het voornemen om de eigen bijdrage stapsgewijs te verhogen. De Woonbond pleit juist voor een verlaging van de eigen bijdrage om de betaalbaarheid te verbeteren. Juist nu de koopkracht van vele huishoudens enorm onder druk staat door de hoge inflatie en de gestegen energieprijzen. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de huurprijs voor veel huurtoeslagontvangers nu al vaak te hoog is. Deze maatregel brengt huurders met een laag inkomen verder in de betaalbaarheidsproblemen.
 - o **Invoeren van normhuren:** het plan om over te gaan op een systeem op basis van normhuren vindt de Woonbond nu geen goed idee. Huurders hebben te weinig keuzemogelijkheden om uit te kijken naar een woning die passend is bij het huishoudinkomen. Juist huurders met een hoge huur en laag inkomen dreigen de dupe te worden van deze wijziging. Dit zal leiden tot te grote koopkrachtmutaties die huishoudens niet kunnen opbrengen. De overheid wijzigt nu eenzijdig haar bijdrage aan betaalbare huren.

Meer zekerheid en een sterkere positie voor huurders

Huurders hebben recht op woonzekerheid. De zekerheid van een betaalbaar thuis. Dat betekent niet alleen dat vaste huurcontracten de norm moeten worden, maar ook dat misstanden op de huurmarkt, zoals discriminatie, intimidatie en bedreigingen actief worden aangepakt. Bovendien moet het voor huurders in de vrije sector makkelijker worden om hun recht te halen. Schaf daarom tijdelijke contracten af. In het regeerakkoord staat immers vermeld dat vaste contracten de norm moeten blijven. Dit sluit echter niet in aan bij de realiteit voor hurend Nederland: vaste contracten zijn steeds minder de norm. De Woonbond pleit er voor deze ongewenste ontwikkeling zo spoed mogelijk terug te draaien en generieke tijdelijke huurcontracten af te schaffen.

- Vereenvoudiging WWS en gang naar Huurcommissie: een goed werkend WWS dat huurders effectief beschermt tegen woekerhuur, met een toegankelijke en effectieve Huurcommissie is een gezamenlijk belang. Een vereenvoudiging kan geen verslechtering van de rechten van huurders betekenen.
- Invoer Wet Goed Verhuurderschap: de Woonbond is in het algemeen positief over de Wet Goed Verhuurderschap die reeds in de consultatie is geweest. We pleiten er voor de wet spoedig in te voeren en er op toe te zien dat goed verhuurderschap daadkrachtig wordt gehandhaafd en er geen plek meer is voor malafide verhuurders.
- Stimuleer het realiseren van huurteams en andere vormen van lokale huurdersondersteuning. Een mogelijkheid daartoe is het in samenwerking met bestaande organisaties instellen van een landelijke ondersteuningspunt voor dergelijke huurteams.

Betere kwaliteit van huurwoningen

Huurwoningen moeten op een betaalbare manier worden verduurzaamd. Zodat ook lagere inkomens meedoen aan de energietransitie en lagere verwarmingskosten hebben. Problemen met schimmel, vocht en luchtkwaliteit dienen natuurlijk tot het verleden te behoren. Investeer in leefbare huizen en wijken voor iedereen.

- Zorg voor betaalbare verduurzaming: de Woonbond sluit graag met Aedes een nieuw Sociaal Huurakkoord voor betaalbare verduurzaming met de middelen die vrijkomen door de afschaffing van de verhuurderheffing. Wanneer het verduurzamen van een woning van een huurder financieel aantrekkelijker gemaakt wordt, zal de verduurzaming versneld worden gerealiseerd. Goed voor het klimaat én voor de portemonnee van de huurder!
- Zorg ervoor dat gemeenten investeren in leefbaarheid: de Woonbond beveelt aan gemeenten hier structureel financieel in te ondersteunen om te voorkomen dat een gebrek aan financiële middelen leidt tot verschraving van de lokale voorzieningen voor kwetsbare buurten en kwetsbare mensen. Het is in dit kader zorgwekkend dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) haar zorg uitspreekt over de geplande bezuinigingen bij gemeenten. Hierdoor zullen zij beperkt worden in hun mogelijkheden de diverse maatschappelijke opgaven te realiseren.

Voor vragen en overleg zijn wij uiteraard beschikbaar. Wij wensen u een daadkrachtige samenwerking toe met de nieuwe minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening!

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels