

Tweede Kamer der Staten Generaal

datum
19 februari 2020

kenmerk

uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: Bijdrage Woonbond debat tekort aan woningen

Geachte woordvoerders wonen,

Vandaag spreekt u over het tekort aan woningen. Graag geven wij u beknopt onze visie op het tekort aan betaalbare woningen. De Woonbond biedt u graag ons [‘Plan voor de Volkshuisvesting’](#) aan.

Wij hopen met het Plan voor de Volkshuisvesting, samen met andere maatschappelijke organisaties, een heldere, samenhangende visie geformuleerd te hebben voor een volkshuisvestingsbeleid dat de opgaven van deze tijd kan oplossen. Wij pleiten ervoor dat die visie –en de bijbehorende concrete voorstellen– een bouwsteen wordt voor kabinetsbeleid en voor lokale woonvisies. Huurdersorganisaties kunnen hem gebruiken bij het formuleren van hun inzet bij prestatieafspraken. En het is voor de komende jaren onze meetlat om nieuwe ontwikkelingen en nieuw beleid aan te toetsen.

Beschikbaarheid

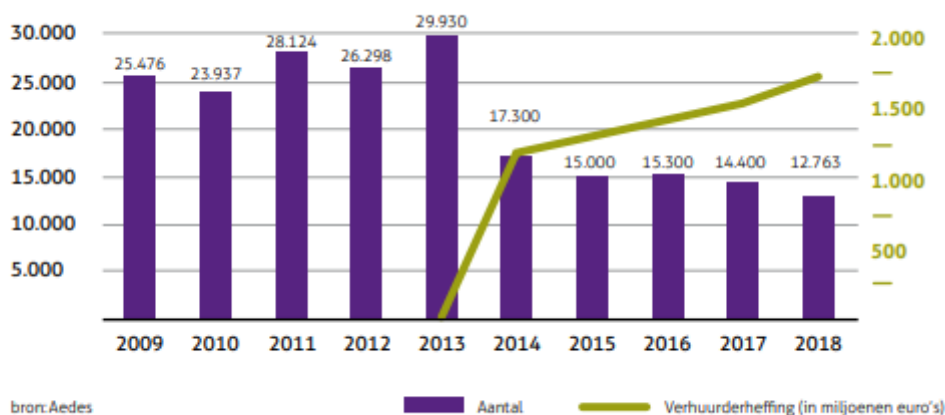
Ieder mens heeft recht op goede huisvesting, passend bij zijn gezinssamenstelling en levensfase. Helaas is dat tegenwoordig steeds lastiger te realiseren. De wachttijden voor een sociale huurwoning (tijd die een actief woningzoekende nodig heeft om een sociale huurwoning te bemachtigen) zijn in veel gemeenten de laatste jaren fors gestegen. Ook voor huurwoningen in het middensegment staan in grote delen van het land lange rijen en een koopwoning is voor veel mensen een onbereikbaar goed geworden. Veel woningzoekenden komen hierdoor in de knel. Jongeren blijven steeds langer bij hun ouders wonen. Starters zitten vast: ze hebben onvoldoende wachttijd opgebouwd voor een sociale huurwoning en hebben vaak een tijdelijk arbeidscontract waardoor ze niet in aanmerking komen voor een hypotheek. De enige mogelijkheid die overblijft is een vrijesectorhuurwoning. Deze zijn echter schaars en heel duur, zeker in de grote steden. Wat overblijft, is een kamer huren of met vrienden een appartement delen. Niet altijd ideaal als je inmiddels je studie hebt afgerond en aan een ‘volwassen’ leven wil beginnen of wil gaan samenwonen met je partner. Jonge stellen en gezinnen weten vaak wel een appartement te bemachtigen, maar die zijn te klein en niet geschikt voor gezinuitbreiding. Een tuin en voldoende slaapkamers voor alle kinderen zijn wensen die vaak niet gerealiseerd kunnen worden. En ouderen wonen juist in de eengezinswoning die te groot en te lastig in onderhoud is geworden. Zij zouden wellicht graag verhuizen naar een levensloopbestendige woning, maar die zijn op veel plekken een schaars goed, zeker in de eigen wijk.

Aandeel sociale huurwoningen bewaken

De doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang stagneert door een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Ook de zoekduur voor actieve woningzoekenden binnen het sociaal segment loopt op in vrijwel alle woningmarktregio's. Het is dus zaak om te zorgen dat het aandeel betaalbare sociale huurwoningen beschermd wordt op die plekken waar dat nodig is. De sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door corporaties en andere verhuurders moet dan ook aan banden gelegd worden. Sloop, verkoop of liberalisatie is alleen toegestaan als het verlies aan sociale voorraad direct minimaal gecompenseerd wordt. Dus een sociale huurwoning verkocht: minimaal een, maar liefst meer toevoegen. Daarbij moet ook gekeken worden naar de spreiding van sociale huurwoningen in de wijken. Verkoop of liberalisatie kan alleen toegestaan worden in wijken met een hoog percentage sociale huur, niet in wijken met een relatief laag percentage.

Afschaffen extra belastingdruk corporaties

De afgelopen tien jaar is de corporatiesector in toenemende mate onderwerp geworden van nieuwe belastingheffing. Als eerste werden corporaties verplicht om vennootschapsbelasting te betalen over hun winst, terwijl er geen winstuitkering wordt afgedragen aan aandeelhouders. Vervolgens werd de verhuurderheffing ingevoerd, die specifiek het verhuren van sociale huurwoningen belast. Ten slotte bleek de ATAD, een nieuwe belasting om multinationals te kunnen belasten, met name bij woningcorporaties neer te slaan. Hierdoor wordt jaarlijks tot €3 miljard aan volkshuisvestelijk vermogen van de sector naar de schatkist overgeheveld. Geld dat is opgebracht met huren. De verhuurderheffing heeft bovendien een perverse prikkel in zich. Doordat de belasting uitsluitend op sociale huurwoningen wordt geheven, motiveert hij verhuurders om woningen geliberaliseerd te verhuren. Nederland is, voor zover wij weten, het enige land ter wereld met een specifieke belasting op sociale huur. Dat die belasting via extra huurverhogingen op de huurders is afgewenteld, maakt deze nog onrechtvaardiger. De Woonbond pleit er daarom voor om de vennootschapsbelasting, verhuurderheffing en ATAD af te schaffen voor woningcorporaties. Voorwaarde hiervoor is dat de middelen die beschikbaar komen, worden ingezet in het kader van de drie elementen van de investeringsopgave: betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Hiermee krijgen corporaties ook de mogelijkheid om extra te bouwen voor een grotere doelgroep. Een vorm van verevening, waarbij de middelen worden ingezet op de plekken waar zij het hardst nodig zijn, heeft daarbij onze voorkeur.



Rijk eindverantwoordelijk voor groei woningvoorraad

Het woningtekort is in 2019 opgelopen tot 294.000. Om dit in te lopen streeft de minister ernaar de komende jaren minstens 75.000 woningen per jaar te bouwen. Op zich een nobel streven, maar de Woonbond zou ook graag zien dat er gewerkt wordt aan beleid dat zorgt voor continuïteit van de productie op de lange termijn en een evenwichtige, toekomstbestendige voorraad. Wat ons betreft is de minister eindverantwoordelijk voor het oplossen van het woningtekort en moet zij de voorwaarden scheppen voor realisatie door gemeenten en provincies. Daarbij moet het Rijk ook sturen op voldoende aantallen betaalbare woningen en op de kwaliteit van deze woningen, zoals eisen ten aanzien van toegankelijkheid, buitenruimte en leefruimte. En het ontmoedigen van sloop. Sloop heeft immers een negatief effect op de netto groei en heeft niet zelden een andere reden dan puur de fysieke staat van de woningen.

Grondbeleid

Ga speculatieve grondhandel tegen. Op plekken waar de vraag naar woningen het grootst is, is de grond het duurst. Dat lokt grondspeculatie uit en verkaveling. Handel in grond voegt geen enkele woning extra toe, maar genereert alleen maar geld voor speculanten. Door verkaveling worden bouwplannen steeds moeilijker te realiseren. Om te bevorderen dat er meer woningen gebouwd worden, is het dus zaak dat grondeigenaren meewerken aan de maatschappelijke opgave. Daar waar dat niet gebeurt, moet de gemeente de mogelijkheid hebben ze daartoe te dwingen. Bijvoorbeeld door het ontwikkelrecht los te koppelen van het eigendomsrecht. Om speculatie met bouwgrond waar al een bouwvergunning voor is afgegeven tegen te gaan, stellen wij ook voor om een bouwvergunning in te trekken als er na twee jaar nog niet gestart is met de bouw. Maar ook gemeenten zelf moeten stoppen met het gunnen van grond aan de hoogste bidder en het speculeren met grond. Dit is niet in het belang van de burger die een betaalbare en geschikte woning nodig heeft. Invulling van ontwikkel- en transformatielocaties van de gemeente moet gebeuren op basis van de woonvisie en voorzien worden van een transparante verantwoording over de procedure en de ontvangen (financiële) vergoedingen.

Transformatie

Als het gaat om uitbreiding van de woningvoorraad wordt vaak de nadruk gelegd op nieuwbouw. Maar transformatie van leegstaande of leegkomende ziekenhuizen, verzorgingshuizen, fabrieken, kantoorgebouwen etcetera kan ook een belangrijke bijdrage leveren. De laatste jaren is daar meer oog voor en gebeurt dit op steeds grotere schaal. In 2017 ging het om een toevoeging van zo'n 7600 woningen door transformatie, naast 63.000 nieuw gebouwde woningen. Transformatie is door de overzichtelijke schaal, vaak ook door de specifieke locatie, vaker dan gemiddeld interessant voor projecten ten behoeve van een speciale doelgroep. Bijvoorbeeld woonvormen, al dan niet met zorg en welzijn, voor ouderen. Of juist voor jongeren. Transformatielocaties zijn vaak ook heel geschikt voor het realiseren van bewonersinitiatieven: burgers die zelf invulling geven aan een gebouw. Dit levert innovatieve woonvormen op die passen bij de behoefte van de (wijk)bewoners. Gemeenten moeten daar ruimte voor bieden.

Conclusie

De investeringscapaciteit van de woningcorporaties staat in de komende jaren steeds meer onder druk. De operationele kasstromen van de woningcorporaties zijn in de komende jaren niet toereikend om hun maatschappelijke opdracht te volbrengen.. De Woonbond verzoekt u zodoende op korte termijn de fiscale druk op de woningcorporaties te verlagen. Zonder maatregelen op korte termijn zijn de woningcorporaties niet in staat om voldoende woningen bij te bouwen en de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te brengen. Het tekort aan betaalbare woningen zal dan onvoldoende afnemen of zelfs toenemen.