

34 974 Voorstel van wet van de leden Nijboer, Beckerman en Smeulders tot wijziging van de Woningwet teneinde te voorkomen dat het aantal sociale-huurwoningen in gemeenten daalt als gevolg van prestatieafspraken (Wet voldoende betaalbare woningen)

Nr. 5 Verslag
Vastgesteld 4 september 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Memorie van toelichting

Algemeen

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het initiatiefvoorstel van Wet voldoende betaalbare woningen. De leden van de VVD-fractie zijn erg kritisch op dit wetsvoorstel.

De leden van de PVV-fractie complimenteren de initiatiefnemers en onderschrijven het doel van voldoende betaalbare woningen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van onderhavig wetsvoorstel. Voorgenoemde leden begrijpen en erkennen de problematiek die onderhavig wetsvoorstel probeert op te lossen. Voldoende woningen voor iedereen is een sociaal grondrecht en kent grote intrinsieke waarde. De leden van de CDA-fractie beseffen wel dat centrale sturing vanuit de overheid niet altijd gewenst is en hechten aan de bewegingsvrijheid van gemeenten en regio's vanuit het zogenoemde subsidiariteitsbeginsel. In bepaalde situaties binnen het woonbeleid zijn zij voor meer centrale regie, zoals bij het aanwijzen van bouwlocaties als het decentrale stelsel vast loopt. Decentraal waar kan, centraal waar moet. De CDA-fractieleden zijn van mening dat onderliggend vraagstuk vraagt om decentrale sturing. Deze leden hebben de volgende vragen en opmerkingen.

De leden van de D66 fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van de leden Nijboer, Beckerman en Smeulders over de Wet voldoende betaalbare woningen. Zij danken de indieners en hun medewerkers voor het geleverde werk en hebben nog enkele vragen die ze aan de indieners willen voorleggen.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks zijn de initiatiefnemers erkentelijk voor hun inspanningen om het aanbod aan betaalbare huurwoningen te vergroten en steunen het wetsvoorstel. De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks onderschrijven de doelstelling, namelijk het voorkomen van een afnemende sociale huurvoorraad in tijden van schaarste en groeiende wachtlijsten. Zij hebben nog enkele vragen over het voorliggende wetsvoorstel.

2. Aanleiding voor het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie vragen of de indieners van het wetsvoorstel erkennen dat de behoefte aan sociale huurwoningen verschilt per gemeente. Deze leden zijn ook benieuwd of de initiatiefnemers een overzicht hebben van de prognoses die gemeenten hebben over de verwachte vraag naar sociale huurwoningen. Zij hebben ook signalen van gemeenten die in hun prognoses een dalende vraag naar sociale huurwoningen hebben, maar geen krimpregio zijn. Erkennen de initiatiefnemers dat zulke gemeenten in de knel komen met dit voorstel? Daarbij worden er soms ook in regionaal verband afspraken gemaakt waarbij de ene gemeente het percentage sociale huur verlaagd en de andere gemeente het percentage sociale huur verhoogd om zo voor een betere spreiding te zorgen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom de initiatiefnemers dit onmogelijk willen maken.

De leden van de VVD-fractie onderstrepen het commentaar van de Raad van State dat de initiatiefnemers stellen dat er sprake zou zijn van een geleidelijke uitholling van de sociale huurmarkt, maar zij geen nadere analyse geven van de situatie in deze huurmarkt, mede in het licht van de situatie op de woningmarkt als geheel. De leden van de VVD-fractie zouden graag deze nadere analyse willen zien. Ook vragen zij de initiatiefnemers te reflecteren op het feit dat er sinds 2012 een lichte stijging is van het aantal woningen van woningcorporaties volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek en het feit dat Nederland internationaal gezien een zeer grote sociale huursector heeft. De leden van de VVD-fractie wijzen tot slot op de opmerking van de Raad van State dat voor sociale huurwoningen vaak lange wachtlijsten bestaan en dat dit niet zo zeer het gevolg is van een tekort aan sociale huurwoningen, als wel van het gegeven dat deze bewoond worden door anderen dan de doelgroep. De conclusie van de Raad van State is dat de omvang van de sociale-huursector dan ook niet als zodanig het probleem lijkt, als wel het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt. De leden van de VVD-fractie voegen hier aan toe dat er 110.000 wachtenden zijn op een sociale huurwoning, terwijl er 244.000 scheefwoners met een hoog inkomen in een sociale huurwoning zijn. De leden van de VVD-fractie vragen de initiatiefnemers waarom zij geen maatregelen voorstellen die meer van de 2,3 miljoen corporatiewoningen beschikbaar maken voor de doelgroep: namelijk de mensen met de laagste inkomens?

De initiatiefnemers willen voorkomen dat de hoeveelheid sociale huurwoningen afneemt. Navraag bij Aedes leert dat het tekort aan sociale huurwoningen zo'n 80.000 bedraagt. Waarom zetten de initiatiefnemers in hun wetsvoorstel niet ook in op een concrete toename van het aantal sociale huurwoningen, zo vragen de leden van de PVV-fractie?

De initiatiefnemers schrijven: "Een sociale huurwoning zou pas mogen worden verkocht, gesloopt of geliberaliseerd, als er tenminste een sociale huurwoning voor terugkomt." De leden van de PVV-fractie vragen hoe de initiatiefnemers aankijken tegen woningen, waarvan sloop onoverkomelijk is vanwege de dermate slechte staat waarin zij zich bevinden? Voorzien de initiatiefnemers situaties waarin toegelaten instellingen deze afgeschreven woningen – die niet meer worden gerenoveerd – blijven handhaven louter om te voorkomen dat het totale aantal sociale huurwoningen afneemt?

De initiatiefnemers schrijven: "Wachttijden van meer dan 5 jaar zijn helaas gebruikelijk, zeker in de grote steden." Delen de initiatiefnemers de mening van de leden van de PVV-fractie dat het ronduit discriminatoir is dat die wachttijden louter gelden voor Nederlanders en niet voor statushouders, aangezien laatstgenoemden nog altijd voorrang krijgen? Wat doet het wetsvoorstel aan deze discriminatie van de Nederlanders?

De leden van de CDA-fractie vragen de initiatiefnemers van dit wetsvoorstel of zij kunnen reageren op het gegeven dat Nederland in vergelijking met omringende en vergelijkbare landen een relatief grote sociale huursector heeft. Hoe rijmt dat met de noodzaak van onderhavig wetsvoorstel, zo vragen zij. Ook zijn deze leden benieuwd naar de gevolgen voor de doorstroom van sociale huurwoningen naar woningen in de vrije huursector als gevolg van dit wetsvoorstel, aangezien een deel van de problematiek rondom de sociale huursector ligt in de beperkte doorstroom naar de vrije huursector. Deze leden zien hierop graag een reactie van de initiatiefnemers tegemoet.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de indieners van dit wetsvoorstel willen dat een sociale-

huurwoning pas mag worden verkocht, gesloopt of geliberaliseerd, als er tenminste een nieuwe sociale-huurwoning voor terugkomt. Zij vragen wat de beoogde termijn is voor het vervangen van de sociale huurwoning. Ook vernemen zij graag wat de gevolgen zouden zijn voor het aantal sociale-huurwoningen als deze woningen acuut gesloopt moeten worden vanwege de onveiligheid, of wanneer ze niet voldoen aan duurzaamheidseisen.

3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie zien in het voorstel dat er landelijk micromanagement komt op de prestatieafspraken die lokaal worden gemaakt tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties. De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat het zeer omslachtig is als gemeenten een ontheffing moeten vragen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wanneer de behoefte aan sociale huurwoningen lokaal daalt, sprake is van bevolkingskrimp of als de behoefte verschuift naar andere soorten woningen. Hoe zien de initiatiefnemers een dergelijke ontheffing door de minister praktisch voor zich? Op basis waarvan concluderen de initiatiefnemers dat het maken van lokale prestatieafspraken tot problemen leidt, waardoor een vergaande beperking gerechtvaardigd zou zijn? Erkennen de initiatiefnemers dat de gemeente primair verantwoordelijk is voor het lokale volkshuisvestingsbeleid, op grond van artikel 42 Woningwet en het dus aan de lokale politiek is om hier een afweging in te maken die past bij de lokale situatie?

De initiatiefnemers schrijven: “De Minister kan op verzoek van de woningcorporatie gemotiveerd besluiten om de sociale huurwoningen van die woningcorporatie in een of meerdere gemeenten uit te zonden van de hoofdregel.” De leden van de PVV-fractie vragen hoe vaak de initiatiefnemers verwachten dat dit zal gebeuren, en welke invloed dit kan hebben op het hoofddoel van het wetsvoorstel (niet-afnemend aantal sociale huurwoningen)? Welke motivaties, om tot uitzondering van de hoofdregel te kunnen besluiten, achten de initiatiefnemers denkbaar en acceptabel?

De leden van de CDA-fractie lezen dat na mogelijke inwerkingtreding van dit wetsvoorstel één eis vooraf al vastligt bij de onderhandelingen over prestatieafspraken: het aantal sociale huurwoningen mag niet dalen. Hoe verhoudt zich dit tot het huidige decentrale woningstelsel en de lokale bestuursverantwoordelijkheden, zo vragen deze leden zich af. In de huidige prestatieafspraken wordt, samen met gemeenten, woningcorporaties en huurders, overeenstemming bereikt over het woningaanbod specifiek voor die regio. Zijn de indieners het met de CDA-fractie eens dat de belanghebbenden in een regio het beste weten wat de beste uitkomst is voor die specifieke regio? De volkshuisvestings situatie in Nederland verschilt veel per regio, waardoor er twijfel bestaat bij de CDA-fractie om een centraal beleidsvoorstel te steunen. Welke aanleiding hebben de indieners van onderhavig wetsvoorstel om te twijfelen dat deze afspraken (o.a. over het aantal sociale huurwoningen) slecht zijn voor de inwoners in deze regio, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie lezen daarnaast dat de minister op verzoek van de woningcorporatie gemotiveerd kan besluiten regio's uit te zonderen van de hoofdregel, geregeld in deze wet. Voornoemde leden vragen zich af waarom gekozen is voor deze taakverdeling. Voorts vragen zij waarom naast de woningcorporatie een gemeentebestuur niet dit verzoek kan doen bij de minister. Voorts vernemen zij graag waarom de minister uitzonderingen hierop mag toestaan en niet het college van Burgemeester en Wethouders of de Gedeputeerde Staten. De CDA-fractieleden vragen zich ook af wat de gevolgen van onderhavig wetsvoorstel zijn voor de investeringsactiviteit van corporaties? Eerdergenoemde leden hebben zorgen over een mogelijk afnemende investeringscapaciteit van corporaties als gevolg van dit wetsvoorstel. Wat is de reactie van de indieners van dit wetsvoorstel op het gevaar dat door deze wetgeving op langere termijn minder woningen kunnen worden gebouwd? In hoeverre levert deze maatregel nieuwe woningen op, zo willen de leden weten.

De leden van de D66-fractie onderschrijven van harte de wens om nu en in de toekomst voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Deze leden constateren echter dat de gekozen methode van de indieners op kritiek van de Raad van State kan rekenen. Deze leden vragen de indieners om nader te

motiveren waarom voor het openbreken van de Woningwet is gekozen? Zij vragen daarnaast welke alternatieven de indieners hebben overwogen en waarom deze niet gekozen zijn?

De leden van de D66-fractie constateren dat organisaties als AEDES en de VNG vraagtekens stellen bij het openbreken van de Woningwet. Zij vragen de indieners op welke wijze het voorstel van de indieners een meerwaarde biedt tegenover de huidige mogelijkheden van de prestatieafspraken? Delen de indieners de mening dat er lokaal het beste kan worden vastgesteld wat de kwalitatieve vraag is? De leden van de D66-fractie vragen daarnaast onder welke voorwaarden er in het voorliggende voorstel kan worden afgeweken van de verplichting tot instandhouding van sociale huurwoningen in dit voorstel? Zij vragen de initiatiefnemers aan te geven of er binnen het voorstel nog lokaal maatwerk mogelijk is?

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre de indieners de opmerking van de Raad van State onderkennen dat er niet alleen druk staat op de sociale huursector, maar dat er ook in het vrije segment een opgave ligt? Deze leden vragen wat de gevolgen van de instandhoudingsverplichting voor de sociale huursector volgens de indieners betekenen voor het vrije segment?

De leden van de D66-fractie constateren dat de Raad van State concludeert dat nut en noodzaak van het voorstel ten opzichte van de huidige praktijk nog onvoldoende zijn aangetoond, en het voorstel in zijn visie geen oplossing voor de bestaande problemen biedt. Deze leden vragen of hierop gereflecteerd kan worden door de initiatiefnemers.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vragen of de initiatiefnemers de opvatting delen dat het streven naar voldoende betaalbare huurwoningen gepaard dient te gaan met verruimde financiële armslag voor woningcorporaties. Zij vragen de initiatiefnemers of zij de opvatting delen dat woningcorporaties in den brede moeten worden gestimuleerd om meer betaalbare huurwoningen te bouwen. Zijn de indieners in dat kader voorstander van de afschaffing van de markttoets/marktverkenning en een verlaging van de verhuurderheffing? Betrekken initiatiefnemers daarbij ook de fiscale behandeling van woningcorporaties?

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vragen de initiatiefnemers of zij de opvatting delen dat behoud van de sociale woningvoorraad niet moet leiden tot huurverhogingen, maar dat woningcorporaties juist in staat moeten worden gesteld om een gematigd huurbeleid te voeren.

De leden van de fracties van PvdA en GroenLinks vragen de initiatiefnemers uiteen te zetten hoe de wet uitwerkt voor krimpgebieden. Op welke wijze kunnen daar uitzonderingen voor worden gemaakt?

Kunnen de initiatiefnemers reageren op het voornemen van de regering om 140.000 singles uit te sluiten van sociale huurwoningen, door de maximale inkomensgrens te verlagen? Delen zij de opvatting van de leden van de fracties van PvdA en GroenLinks dat wanneer de sociale woningvoorraad wordt vergroot, het ook mogelijk is om meer mensen kans te geven op een sociale huurwoning, en de inkomensgrenzen juist verruimd zouden moeten worden?

4. Uitvoering en handhaving

De leden van de CDA-fractie lezen dat de prestatieafspraken voorts openbaar worden gemaakt en er jaarlijks gemonitord kan worden of de prestatieafspraken zijn nagekomen. Zij vragen door wie de prestatieafspraken worden gemonitord en of er ook een evaluatie plaatsvindt. Graag vernemen zij hoe de Autoriteit woningcorporaties sancties kan opleggen en wat de rol van de minister en de gedeputeerde staten daarbij is. Tenslotte vragen deze leden hoe er wordt gesanctioneerd indien er niet wordt voldaan aan de Woningwet en wat voor sancties er opgelegd worden zullen.

5. Gevolgen

De leden van de VVD-fractie lezen dat het voorstel volgens de indieners niet leidt tot extra administratieve lasten voor gemeenten. De leden van de VVD-fractie lezen echter ook dat bijvoorbeeld regio's met krimp uitzonderingen mogen aanvragen. Deze leden vragen zich af hoe deze uitzondering aangevraagd moet worden en of dit geen extra administratieve lasten met zich meebrengt. Daarbij stippen deze leden aan dat gemeenten in regio's met krimp vaak kleiner zijn en minder ambtenaren in dienst hebben. Ook zien zij graag een heldere analyse hoe de minister dergelijke uitzonderingsaanvragen zou moeten beoordelen, zonder hiervoor een loket te openen, personeel in te zetten, een beoordelingssystematiek op te tuigen met een minimale doorlooptijd, bezwaar- en beroepsmogelijkheden en openbare bekendmaking van de uitzonderingsgemeenten. Ook vragen zij een toelichting waarom een dergelijke procedure niet tot administratieve lasten bij woningcorporaties zou leiden.

6. Consultatie

De leden van de VVD-fractie zien in het voorstel dat zowel VNG als Aedes advies hebben gegeven. Deze leden vragen een nadere en uitgebreidere toelichting hoe het advies van deze twee organisaties is verwerkt in het voorstel. Ook willen deze leden weten of zij positief of negatief tegenover dit wetsvoorstel staan. Tot slot wijzen zij erop dat op de website internetconsultatie.nl geen openbare adviezen zichtbaar zijn. Zij verzoeken de initiatiefnemers vriendelijk om in overleg met de indieners van de adviezen in (internet)consultatie, alle adviezen openbaar te maken en toe te voegen aan het wetgevingsdossier voor de verdere parlementaire behandeling van het wetsvoorstel.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers