

Vergaderjaar 2017–2018

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. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel beoogt dat in gemeenten de hoeveelheid sociale-huurwoningen (woningen met een huurprijs van ten hoogste € 710,68 per maand (prijspeil 2018)) ten minste op peil blijft. Daartoe wordt voorgesteld om in de Woningwet op te nemen dat afspraken die voortkomen uit het jaarlijkse overleg tussen huurders, gemeente en woningcorporatie (wettelijke term: toegelaten instelling) over het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (de prestatieafspraken) niet als resultaat mogen hebben dat het aantal sociale-huurwoningen van de woningcorporatie afneemt. De Minister mag gemeenten gemotiveerd uitzonderen van deze hoofdregel, bijvoorbeeld in regio's met krimp.

2. Aanleiding voor het wetsvoorstel

Iedereen moet zeker kunnen zijn van een goede, betaalbare woning. Een plek waar je je thuis voelt. In een wijk of dorp waar je graag wilt zijn. Toch is dat niet voor iedereen weggelegd. Voor sociale-huurwoningen zijn er vaak lange wachtlijsten. Wachttijden van meer dan 5 jaar zijn helaas gebruikelijk, zeker in de grote steden. Er is sprake van woningnood. Ook worden deze huurhuizen lang niet altijd goed onderhouden en soms zelfs verkocht of gesloopt. Met dit wetsvoorstel willen de indieners voorkomen dat de hoeveelheid sociale-huurwoningen afneemt door sloop, verkoop of liberalisatie van zulke woningen. Een sociale-huurwoning zou pas mogen worden verkocht, gesloopt of geliberaliseerd, als er tenminste een nieuwe sociale-huurwoning voor terugkomt.

Er is sprake van een geleidelijke uitholling van de sociale-huurvoorraad. De komende jaren neemt het aantal sociale-huurwoningen naar verwachting af met minimaal 65.000. In een scenario met hoge groei en een marktgericht beleid, zoals voorgestaan door het kabinet kan de afname van het aantal sociale-huurwoningen toenemen tot meer dan 300.000 woningen. Dit raakt mensen direct. Iedere woning die aan de

voorraad onttrokken wordt, leidt ertoe dat er iemand langer bij zijn ouders moet blijven wonen. Of niet kan verhuizen voor een nieuwe baan. Of na een scheiding diep in de problemen blijft zitten. Of een oudere die niet naar een meer passende woning kan verhuizen. Zolang de wachtlijsten nog jarenlang zijn, is iedere sociale-huurwoning die verdwijnt een groot probleem voor een concreet persoon en de maatschappij als geheel.

Inkrimping van de sociale-huursector is heel onverstandig als wordt gekeken naar de toekomstige woningbehoefte. Er komen de komende jaren veel huishoudens bij. Niet alleen door bevolkingsgroei, maar ook doordat gezinnen steeds kleiner worden en mensen vaker (noodgedwongen of als keuze) alleenstaand zijn. Mensen trouwen later, en door de vergrijzing zijn er ook steeds meer (kleine) ouderenhuishoudens. Hierbij past een sociale-woningvoorraad die zich daaraan aanpast. Dus niet minder sociale huurwoningen, zoals nu de prognose is, maar juist meer, diverse, betaalbare huurwoningen. Voor ouderen, starters, studenten, alleenstaanden is het aanbod veel te beperkt. Er zijn simpelweg te weinig woningen en appartementen. Dit wetsvoorstel beoogt dan ook ervoor te zorgen dat de sociale-woningvoorraad in ieder geval niet krimpt. Natuurlijk zijn we er daarmee nog niet.

3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

Gemeenten, huurders en woningcorporaties maken in overleg met elkaar prestatieafspraken. Dat zijn afspraken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente, naar aanleiding van de woonvisie van de gemeente en het activiteitenoverzicht van de woningcorporatie. In de prestatieafspraken kan een breed scala aan onderwerpen aan de orde komen. Daaronder inbegrepen afspraken over de sociale-woningvoorraad. Men kan daarbij denken aan afspraken over nieuwbouw, betaalbaarheid, sloop, verkoop en toewijzing van sociale-huurwoningen.

De Woningwet stelt op dit moment geen eisen aan de uitkomsten van de onderhandelingen over prestatieafspraken. Dat betekent dat ook in het geval er prestatieafspraken zijn, de voorraad sociale-huurwoningen kan afnemen. Door verkoop, liberalisatie of sloop, zonder dat daar voldoende compenserende nieuwbouw of aankopen tegenover staan.

Het wetsvoorstel stelt dat de uitkomst van de onderhandelingen over de prestatieafspraken in beginsel niet mag zijn dat het aantal sociale-huurwoningen van de betrokken woningcorporaties daalt. Dit betekent dat de voorraad op peil moet blijven. Sloop, verkoop en liberalisatie zijn toegestaan, mits gelijktijdig maatregelen worden genomen om de voorraad weer aan te vullen. Dit kan zijn nieuwbouw, maar ook aankoop of anderszins.

De Minister kan op verzoek van de woningcorporatie gemotiveerd besluiten om de sociale-huurwoningen van die woningcorporatie in een of meerdere gemeenten uit te zonderen van de hoofdregel. Hierbij kan worden gedacht aan gemeenten in krimpgebieden.

4. Uitvoering en handhaving

De cyclus rondom prestatieafspraken zorgt ervoor dat controle op de uitvoering in het reeds bestaande proces kan plaatsvinden. Bij de onderhandelingen over prestatieafspraken zijn gemeenten, woningcorporaties en huurders betrokken. Zij dienen samen tot wettelijk conforme prestatieafspraken te komen. Voorts worden prestatieafspraken openbaar gemaakt, hetgeen tot gevolg heeft dat eenieder de inhoud van de afspraken kan controleren. Tot slot voorziet de Woningwet in duidelijke

regels ten aanzien van verantwoording. Zo kan jaarlijks worden gemonitord of de prestatieafspraken nagekomen worden. De Autoriteit woningcorporaties ziet erop toe dat woningcorporaties handelen overeenkomstig de wet en kan indien nodig (namens de Minister) sancties opleggen.

5. Gevolgen

Het voorstel leidt niet tot extra administratieve lasten voor gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties, nu het aanvullende vereiste voor de prestatieafspraken moet worden uitonderhandeld in de bestaande cyclus, en ook de verantwoording plaatsvindt binnen de bestaande kaders.

Voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties leidt het wetsvoorstel naar verwachting tot een beperkte extra uitvoeringslast, omdat de Minister besluiten zal moeten nemen over verzoeken tot uitzondering.

Dit wetsvoorstel heeft geen budgettaire gevolgen.

6. Overgangsrecht

Onmiddellijke inwerkingtreding zou ertoe leiden dat bestaande afspraken die tot stand zijn gekomen vóór het tijdstip van inwerkingtreding, direct moeten voldoen aan het voorgestelde vereiste dat aan die afspraken gesteld wordt. Dat zou leiden tot een aantasting van de rechtszekerheid van de betrokken partijen, die bij de totstandkoming van de afspraken keuzes hebben gemaakt en posities hebben ingenomen op basis van bepaalde verwachtingen. Daarom voorziet het voorstel in overgangsrecht, dat ertoe strekt om bestaande afspraken te eerbiedigen. Hoewel de afspraken op grond van artikel 44, tweede lid, van de wet ten minste moeten zien op het eerstvolgende kalenderjaar, kan het in de praktijk voorkomen dat er meerjarige afspraken gemaakt worden. Omdat ongewenst is dat dergelijke afspraken tot in lengte van dagen niet hoeven te voldoen aan het voorgestelde vereiste, is de eerbiedigende werking redelijkerwijs beperkt tot afspraken over ten hoogste het eerstvolgende kalenderjaar.

7. Consultatie

In de periode van 26 maart 2018 tot en met 7 mei 2018 vond over het wetsvoorstel een openbare consultatie plaats via de website www.internetconsultatie.nl/betalbarewoningen.

Naar aanleiding van de consultatie zijn verschillende reacties ontvangen. De volgende organisaties hebben gereageerd: Woonbond, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Aedes, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Kleurrijk Wonen en Woningstichting Lefier. Ook hebben enkele particulieren gereageerd.

Naar aanleiding van de reactie van de Woonbond is de memorie van toelichting aangepast. De Woonbond geeft aan dat naast sloop en verkoop, liberalisatie van woningen een belangrijke factor is waardoor de sociale woningvoorraad kan afnemen. De indieners onderkennen dit en hebben de memorie van toelichting overeenkomstig aangepast.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Aedes, alsmede enkele anderen geven aan dat het wetsvoorstel een doorbreking is van de gedachte van de Woningwet, die namelijk stelt samenwerking op lokaal niveau centraal staat om toe te werken naar juiste volkshuisvestelijke

prestaties in gemeenten. De indieners onderschrijven dat dit de hoofgedachte is in de Woningwet. Zij constateren echter dat er in grote delen van Nederland woningnood heerst, en de voorraad sociale huurwoningen onder druk staat. In zoverre achten de indieners een doorbreking van de gedachte van de Woningwet gerechtvaardigd. Voorts wijzen zij op de uitzonderingsregel, die erin voorziet dat de Minister op verzoek van een woningcorporatie gemeenten kan aanwijzen waarin de hoofdregel van dit wetsvoorstel voor die woningcorporatie buiten toepassing kan blijven. Dit biedt in de ogen van de indieners voldoende waarborgen om waar nodig maatwerk te bieden.

Alle reacties op de internetconsultatie zijn te raadplegen op voornoemde website.

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdeel A

Met dit onderdeel wordt voorgesteld om in artikel 44 van de Woningwet een nieuw lid in te voegen, op grond waarvan de prestatieafspraken niet tot gevolg mogen hebben dat in een of meerdere van de betrokken gemeenten de sociale-woningvoorraad van de woningcorporatie afneemt. Op grond van de tweede volzin kan de Minister op verzoek van een woningcorporatie besluiten dat het vereiste niet van toepassing is ten aanzien van een of meerdere gemeenten waar de woningcorporatie werkzaam is. Uit de gekozen formulering volgt dat dit een besluit (meer in het bijzonder: een beschikking) in de zin van de Algemene wet bestuursrecht betreft. Derhalve moet de beschikking voldoen aan de in die wet gestelde motiveringsplicht en is het besluit vatbaar voor bezwaar en beroep.

Onderdeel B

Dit onderdeel ziet op het voorgestelde overgangsrecht. Voor een nadere toelichting op het overgangsrecht wordt verwezen naar paragraaf 6 van het algemene deel van deze toelichting.

ARTIKEL II

Dit artikel bevat de gebruikelijke inwerkingtredingsbepaling.

ARTIKEL III

Dit artikel regelt dat, indien dit wetsvoorstel tot wet wordt verheven, de wet wordt aangehaald als de Wet voldoende betaalbare woningen.

Nijboer
Beckerman
Smeulders