

Vergaderjaar 2019–2020

**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. 4**

**ADVIES VAN DE AFDELING ADVISERING VAN DE RAAD VAN STATE EN REACTIE VAN DE INITIATIEFNEMERS**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 3 augustus 2018, no. W04.18.0153/l en de reactie van de initiatiefnemer d.d. 2 maart 2020, aangeboden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij brief van de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 21 juni 2018 heeft de Tweede Kamer, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het 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), met memorie van toelichting.*

*Het voorstel strekt ertoe in de Woningwet een bepaling op te nemen dat het aantal sociale huurwoningen van een corporatie in een gemeente ten minste op peil blijft. Daartoe wordt in een nieuw artikel 44, vierde lid, van de Woningwet bepaald dat de jaarlijkse afspraken tussen huurders, gemeente en woningcorporaties over het gemeentelijke huisvestingsbeleid niet als resultaat mogen hebben dat het aantal sociale huurwoningen van een corporatie afneemt.*

*Volgens de toelichting is het voorstel nodig omdat er sprake is van een geleidelijke uitholling van de sociale huurvoorraad. De indieners achten inkrimping van de sociale huursector een onverstandige ontwikkeling gelet op de toekomstige woningbehoefte als gevolg van de toename van het aantal huishoudens. Volgens de indieners is er niet behoefte aan minder sociale huurwoningen, maar juist aan meer, diverse, betaalbare huurwoningen.*

*De Afdeling is van oordeel dat vooralsnog niet aannemelijk is gemaakt dat het voorstel recht doet aan reële knelpunten die zich voordoen op de woningmarkt en daarvoor een zinvolle en bruikbare oplossing biedt. Voorts concludeert zij dat het voorstel ingrijpt in het decentrale stelsel,*

zoals dat is neergelegd in de Woningwet, zonder dat de noodzaak daartoe vast is komen te staan.

## 1. Noodzaak

*De toelichting stelt dat sprake is van een geleidelijke uitholling van de sociale huurmarkt,<sup>1</sup> maar geeft geen nadere analyse van de situatie in deze huurmarkt, mede in het licht van de situatie op de woningmarkt als geheel. Daardoor kan de Afdeling niet beoordelen voor welk probleem het voorstel nu precies een oplossing beoogt te bieden en welke betekenis het voorstel daarbij moet worden toegekend.*

*Op basis van de verschillende rapportages en onderzoeken heeft de Afdeling het volgende beeld van de situatie op de woningmarkt.<sup>2</sup> Nederland heeft, internationaal vergeleken, een grote sociale huursector, terwijl de vrije huursector, vergeleken met andere landen, juist klein van omvang is.<sup>3</sup> Dit is een gevolg van overheidsbeleid, dat zowel de sociale huursector als de koopsector stimuleert.*

*De kleine omvang van de vrije huursector vormt in toenemende mate een belemmering voor een goed functionerende woningmarkt als geheel.<sup>4</sup> Gebrek aan alternatieven (betaalbare koopwoningen, betaalbare vrije huursector) beperkt de doorstroom vanuit de sociale huursector. Het gebrek aan doorstroming leidt ertoe dat er te weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor diegenen voor wie deze bestemd zijn. De toelichting constateert terecht dat voor sociale huurwoningen vaak lange wachtlijsten bestaan.<sup>5</sup> Dat is evenwel niet zo zeer het gevolg van een tekort aan sociale huurwoningen, alswel van het gegeven dat deze bewoond worden door anderen dan de doelgroep. De omvang van de sociale-huursector lijkt dan ook niet als zodanig het probleem te zijn, als wel het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt.<sup>6</sup>*

De initiatiefnemers hebben kennis genomen van het advies van de Raad van State en danken de Afdeling advisering voor het snelle advies. De conclusie van de Afdeling dat lange wachtlijsten worden veroorzaakt door een gebrek aan alternatieven (betaalbare koopwoningen, betaalbare vrije huursector) en beperkte doorstroom uit de sociale huursector, is volgens de initiatiefnemers echter niet terecht.

<sup>1</sup> Toelichting, paragraaf 2. Het is de Afdeling in dit verband overigens opgevallen dat door de betrokken partijen in de consultatiereacties bij het voorstel is aangegeven dat van krimp van het aantal corporatiewoningen geen sprake is. Weliswaar fluctueert het aantal sociale huurwoningen jaarlijks als gevolg van sloop, renovatie en nieuwbouw, maar landelijk blijft het aantal sociale huurwoningen per saldo gelijk. Zie in dit verband onder andere de consultatiereacties van AEDES en de Amsterdamse federatie van woningcorporaties.

<sup>2</sup> PBL, infographic Samenstelling van de woningvoorraad, 13/10/2015; PBL Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt, 2017, figuur 2.1; BZK, Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2017, november 2017; BZK, Staat van de Volkshuisvesting, jaarrapportage 2018, april 2018.

<sup>3</sup> Opvallend hierbij zijn de daling van het aantal particuliere huurwoningen in de afgelopen decennia (van bijna een derde naar een tiende) en de sterke stijging van het aantal koopwoningen (van een derde naar 60%).

<sup>4</sup> De Europese Commissie signaleert dit ook in haar recente aanbeveling aan de Raad voor de aan Nederland te richten landspecifieke aanbevelingen: «[Neem maatregelen] om [...] de resterende verstoringen op de woningmarkt terug te dringen, met name door de ontwikkeling van de particuliere huursector te bevorderen» (COM(2018) 418 final).

<sup>5</sup> Toelichting, paragraaf 2.

<sup>6</sup> Dit wordt ondersteund door recent onderzoek waaruit blijkt dat (potentieel) voldoende goede huisvesting tegen een betaalbare huur beschikbaar is voor huishoudens met een relatief laag inkomen. Op macroniveau is voor 110% van de doelgroep een gereguleerde huurwoning (potentieel) beschikbaar. Zie Interdepartementaal Beleidsonderzoek Sociale Huur, De prijs voor betaalbaarheid, oktober 2016.

De initiatiefnemers menen dat er sprake is van woningnood op veel plaatsen in het land. Het huidige stelsel leidt tot onvoldoende betaalbare woningen over de gehele linie. Huizenprijzen stijgen tot historische hoogtes, ouderen kunnen slecht doorverhuizen, starters hebben geen kans, wachtlijsten lopen op. Dat wordt zowel maatschappelijk, wetenschappelijk als politiek breed onderkend. Indieners stellen dat de huidige regels onvoldoende of niet functioneren en zien een afname van het aantal sociale huurwoningen, mede veroorzaakt door het overmatig liberaliseren van sociale huurwoningen. De initiatiefnemers concluderen daarom dat er wel degelijk sprake is van een uitholling van de sociale huurmarkt. Er is zowel sprake van een absolute als een relatieve afname van het aantal sociale huurwoningen. Eind 2016 waren er 340 corporaties met ongeveer 2,4 miljoen huurwoningen. Ondanks dat alle corporaties in 2016 bij elkaar ongeveer 8 duizend woningen meer bijbouwden dan dat zij sloopten, en dus woningen toevoegden aan de totale woningmarkt, nam het totale woningbezit van de corporaties met 3 duizend wooneenheden af.<sup>7</sup> Dit betekent dat er meer woningen werden verkocht dan het aantal dat zij aankochten of bijbouwden.

Naast een absolute daling van het aantal sociale huurwoningen, is er sprake van een relatieve afname van het aantal sociale huurwoningen per inwoner. Ondanks dat het aantal inwoners al jaren stijgt, bleef de voorraad sociale huurwoningen in de afgelopen jaren ongeveer gelijk. Volgens de vereniging van woningcorporaties, Aedes, beheren de corporaties al jaren om en nabij 2,4 miljoen sociale huurwoningen, terwijl het aantal inwoners van Nederland toenam van 16,5 miljoen in 2010 naar 17,3 miljoen in 2019. Het aantal corporatiewoningen betrof in 2018 2,219 miljoen woningen.<sup>8</sup> Meer mensen moesten gebruik maken van hetzelfde aantal sociale huurwoningen. Voor de woningmarkt is niet alleen de bevolkingsgroei, maar vooral de toename van het aantal huishoudens van belang. Doordat huishoudens steeds kleiner worden en het aantal alleenwonenden toeneemt, stijgt het aantal huishoudens nog sneller dan de bevolkingsgroei. Het aantal huishoudens ging omhoog van 7,3 miljoen huishoudens in 2013, naar 7,8 miljoen huishoudens in 2018.<sup>9</sup> Het relatieve aantal sociale huurwoningen nam de afgelopen jaren af. Voor de toekomst staan deze nog verder onder druk.

Daarnaast is ook de inkomensontwikkeling van belang. Zo is bijvoorbeeld het aantal mensen dat recht heeft op huurtoeslag toegenomen de afgelopen jaren. In 2010 werd 1,173 miljoen huishoudens huurtoeslag toegekend. In 2017 waren dat 1,392 miljoen huishoudens.<sup>10</sup> De primaire doelgroep voor sociale huurwoningen, zoals deze benoemd is in de Woningwet, is dus gegroeid, terwijl het aantal sociale huurwoningen is afgenomen.

Bovendien zijn mensen die een urgentieverklaring krijgen omdat zij in een extra kwetsbare positie zitten, bijvoorbeeld omdat zij uit de maatschappelijke opvang komen, of een zorg nodig hebben, aangewezen op sociale huurwoningen. Voor hen is een koopwoning of een duurdere huurwoning geen alternatief. Momenteel zijn er opstoppingen in de doorstroming bij vrouwen- en daklozenopvang omdat er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

<sup>7</sup> Staat van de volkshuisvesting, jaarrapportage, p. 6.

<sup>8</sup> Rijksoverheid, Data in wonen, woningcorporaties, [https://vois.datawonen.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=cowb\\_framework\\_report\\_preview&chaptercode=2019\\_cowh1](https://vois.datawonen.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=cowb_framework_report_preview&chaptercode=2019_cowh1).

<sup>9</sup> Data CBS, zie: [https://statline.cbs.nl/statweb/publication/?vw=t&dm=slnl&pa=71486ned&d1=0-2,23-26&d2=0&d3=0,5-16&d4=\(-1-1\)-l&hd=090402-0910&hdr=t,g3&stb=g1,g2](https://statline.cbs.nl/statweb/publication/?vw=t&dm=slnl&pa=71486ned&d1=0-2,23-26&d2=0&d3=0,5-16&d4=(-1-1)-l&hd=090402-0910&hdr=t,g3&stb=g1,g2). Zie ook: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl000115-bevolkingsomvang-en-huishoudens>.

<sup>10</sup> Rijksoverheid, Data in wonen, Cijfers in beeld, huurtoeslag, [https://hcib.datawonen.nl/jive?presel\\_code=pht](https://hcib.datawonen.nl/jive?presel_code=pht).

De genoemde ontwikkeling hebben tot gevolg dat de wachttijsten langer worden en wachttijden toenemen. Inmiddels zijn wachttijsten opgelopen tot gemiddeld negen jaar.<sup>11</sup> In grote steden zie je dat de afgelopen jaren de gemiddelde wachttijd enorm is gestegen, in Amsterdam steeg de gemiddelde inschrijfduur van 12 jaar in 2013, naar 15 jaar in 2017. In Utrecht steeg de wachttijd van 8,2 jaar in 2013 naar 10,1 jaar in 2017.<sup>12</sup> Maar niet alleen in de grote steden neemt de wachttijd toe, ook in de Achterhoek is de wachttijd voor een sociale huurwoning sinds 2013 verdubbeld.<sup>13</sup> De situatie is momenteel zo nijpend dat ook mensen met een urgentieverklaring moeten wachten op een woning.<sup>14</sup>

De initiatiefnemers maken zich echter niet alleen zorgen om de huidige uitholling van de sociale woningvoorraad, maar ook om de uitholling van de sociale woningvoorraad in de nabije toekomst. De prognose van het CBS is dat de Nederlandse bevolking de komende jaren verder zal groeien, in 2029 zal het inwonertal van Nederland naar verwachting de 18 miljoen bereiken.<sup>15</sup> Het CBS voorspelt bovendien dat tot 2025 het aantal huishoudens in Nederland met 630 duizend zal toenemen tot 8,2 miljoen.<sup>16</sup> Deze cijfers worden ondersteund door prognoses van in Primos 2016 en De Staat van de Woningmarkt; in Primos 2016 wordt uitgegaan van een stijging van 592.000 huishoudens voor de komende tien jaar.<sup>17</sup> De Staat van de Woningmarkt 2018 gaat uit van een stijgende behoefte aan woningen met 667 duizend voor de periode 2017–2030.<sup>18</sup>

Voldoende woningen om te beantwoorden aan de stijgende woningbehoefte kunnen ook worden gerealiseerd door het bijbouwen van sociale huurwoningen, in plaats van het tegengaan van liberalisatie. En gelukkig investeren corporaties inmiddels weer in nieuwe woningen.<sup>19</sup> Maar het aantal gebouwde corporatiewoningen blijft achter op de ambities van woningcorporaties en de ambities zoals verwoord in de door de Minister gepresenteerde Woonagenda.<sup>20</sup> Door stijgende bouwkosten en gebrek aan locaties kunnen woningcorporaties minder nieuwe woningen bouwen, blijkt uit een enquête die de vereniging voor woningcorporaties Aedes heeft afgenomen onder haar leden. Deze belemmeringen in combinatie met de steeds hogere belastingen voor corporaties brengen hun ambitie om de nieuwbouwproductie op te schroeven naar 34.000 sociale huurwoningen per jaar in gevaar. In 2018 werden slechts zo'n

<sup>11</sup> RTL Nieuws (2018) Jaren wachten op een sociale huurwoning: «Het is een ramp» (<https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/4485056/jaren-wachten-op-een-sociale-huurwoning-het-een-ramp>.)

<sup>12</sup> NOS (2018) Woningzoekenden zonder urgentieverklaring vissen steeds vaker achter het net (<https://nos.nl/artikel/2244999-woningzoekenden-zonder-urgentieverklaring-vissen-steeds-vaker-achter-het-net.html>.)

<sup>13</sup> De Gelderlander (2018) Wachttijd sociale huurwoningen in Achterhoek verdubbeld (<https://www.gelderlander.nl/bronckhorst/wachttijd-sociale-huurwoningen-in-achterhoek-verdubbeld-a2f77c8a/>.)

<sup>14</sup> NOS (2018) Woningzoekenden zonder urgentieverklaring vissen steeds vaker achter het net (<https://nos.nl/artikel/2244999-woningzoekenden-zonder-urgentieverklaring-vissen-steeds-vaker-achter-het-net.html>.)

<sup>15</sup> CBS (2018) Prognose: 18 miljoen inwoners in 2029 (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/51/prognose-18-miljoen-inwoners-in-2029>.)

<sup>16</sup> CBS (2013) Tot 2025 jaarlijks 50 duizend huishoudens erbij (<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2013/17/tot-2025-jaarlijks-50-duizend-huishoudens-erbij>)

<sup>17</sup> Primos (2016) Prognose van de bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2016–2050

<sup>18</sup> Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2018.

<sup>19</sup> Aedes (2018) <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/woning/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich.html>.

<sup>20</sup> EIB (2019) Meer inspanning nodig om ambities uit Nationale Woonagenda te realiseren (<https://www.eib.nl/nieuws/meer-inspanningen-nodig-om-ambities-uit-nationale-woonagenda-te-realiseren/>.)

17.000 nieuwe huizen gebouwd.<sup>21</sup> Daarom moet ook door middel van een rem op de verkoop van sociale huurwoningen en het voorkomen van verdere liberalisering van woningen de voorraad worden beschermd.

De initiatiefnemers ontkennen hiermee niet dat de oververhitte woningmarkt gebaat zou kunnen zijn bij een toename van betaalbare koopwoningen en huurwoningen in de private sector om doorstroming te bevorderen, maar dat neemt niet weg dat er sprake is van een groot tekort aan betaalbare huurwoningen dat in de toekomst verder zal oplopen. De woningnood dient te worden opgelost. Dit initiatiefwetsvoorstel is daarbij slechts een van de oplossingen en focust zich op de knellende sociale huursector en wil een oplossing bewerkstelligen voor mensen die op basis van hun inkomen geen alternatief hebben, ook niet bij een goed functionerende private huurmarkt.

*Dat vergt vooral een focus op het creëren van reële alternatieven voor diegenen die niet (meer) tot de doelgroep van de sociale huursector behoren. Het creëren van dergelijke alternatieven behoort echter nu juist niet tot de kerntaken van woningcorporaties. Mede als gevolg van de Europese staatssteunbeschikking is het beleid er immers op gericht dat woningcorporaties zich bij uitstek dienen te richten op huisvesting van de doelgroep. Zo kan uit artikel 42 Woningwet worden afgeleid dat woningcorporaties hun middelen bij voorrang in dienen te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting, dat wil zeggen voor huisvesting van de doelgroep. Er lijkt dan ook niet op voorhand reden te zijn om te veronderstellen dat woningcorporaties de beschikbare middelen anders dan daarvoor zouden inzetten en dat dientengevolge aanvullende maatregelen nodig zouden zijn.*

*Tot slot moet worden geconstateerd dat de situatie op de woningmarkt grote regionale en lokale verschillen kent. Niet alleen is sprake van krimpen en groeigebieden, maar ook is sprake van verschillen in de samenstelling van de doelgroep (jongeren, ouderen e.d.). In de consultatiereacties wordt dan ook voor maatwerkoplossingen gepleit. Dat laat zich moeilijk verenigen met een centrale, uniforme aanpak als voorgesteld.*

De initiatiefnemers zijn zich terdege bewust van het feit dat de woningmarkt grote regionale en lokale verschillen kent. Prognoses van de woningbehoefte per provincie voor de periode 2016–2026 lopen sterk uiteen, in Friesland (9.700), Zeeland (7.500) en Groningen (14.300) stijgt de woningbehoefte minder snel dan in Noord-Holland (133.500), Zuid-Holland (130.500) en Noord-Brabant (86.800). Maar we zien dat ook in de regio's met een lagere prognose woningbehoefte de wachttijden voor een sociale huurwoning langer worden. Zo is de wachttijd in West-Friesland toegenomen,<sup>22</sup> en ook op Walcheren is er sprake van een wachttijd van 2,5 jaar.<sup>23</sup>

De initiatiefnemers zijn zich bewust van de regionale en lokale verschillen op de woningmarkt en dat is de reden dat de initiatiefnemers in het wetsvoorstel hebben opgenomen dat de Minister op verzoek van de toegelaten instelling gemotiveerd kan besluiten om de sociale huurwoningen van die toegelaten instelling in een of meerder gemeenten uit te

<sup>21</sup> Aedes (2019) Woningcorporaties: Nieuwbouw sociale huurwoningen in gevaar (<https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/nieuwbouw-huurwoningen-in-gevaar.html>)

<sup>22</sup> Medemblik Actueel (2018) De wachtlijsten voor een sociale huurwoning in West-Friesland zijn veel te lang (<https://www.medemblikactueel.nl/2018/12/de-wachtlijsten-voor-sociale-huurwoningen-in-westfriesland-zijn-veel-te-lang/>.)

<sup>23</sup> Rigo (2016) Wachten, zoeken en vinden: Hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning?

zonderen van de voorgestelde hoofdregel. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan krimpregio's.

*De Afdeling komt dan ook tot de conclusie dat vooralsnog niet aanneemelijk is gemaakt dat het voorstel recht doet aan reële knelpunten die zich voordoen op de woningmarkt en daarvoor een zinvolle en bruikbare oplossing biedt.*

## *2. Decentraal beleid*

*Daarenboven roept het voorstel vragen van meer bestuurlijke aard op. In het stelsel van de Woningwet hebben gemeenten een belangrijke regiefunctie in het volkshuisvestingsbeleid. Woningcorporaties dienen met hun werkzaamheden bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de desbetreffende gemeente waar zij feitelijk werkzaam zijn.<sup>24</sup> Zij zetten hun middelen in de eerste plaats in om aan die (gemeentelijke) volkshuisvestingsdoelen te voldoen.<sup>25</sup> Met het oog op een adequate uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid vindt jaarlijks overleg plaats tussen woningcorporaties, het betrokken college van burgemeester en wethouders, betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies om afspraken te maken over de uitvoering van het geldende volkshuisvestingsbeleid voor het daaropvolgende jaar.<sup>26</sup> De Minister (van BZK) heeft in dezen geen (sturende) rol, behalve die van arbiter ingeval partijen er niet (tijdig) in slagen tot afspraken te komen.<sup>27</sup>*

*Wettelijk ingrijpen, centraal van bovenaf, zoals beoogd met het voorstel, is in de decentrale verhoudingen van de Woningwet niet op voorhand uit te sluiten, maar ligt alleen in de rede, wanneer daarvoor een concrete aanleiding bestaat. Zoals de Afdeling hiervoor in punt 1 heeft uiteengezet, ziet zij die aanleiding voor wettelijk ingrijpen vooralsnog niet. Bovendien ligt centraal ingrijpen temeer niet in de rede, nu tussen gemeenten in dezen aanzienlijke verschillen bestaan. In het algemeen is weliswaar sprake van een toename van het aantal huishoudens, maar die groei is zeer ongelijk verdeeld. In verschillende regio's zal naar verwachting juist sprake zijn van krimp van het aantal huishoudens.<sup>28</sup>*

*De Afdeling concludeert dat het voorstel ingrijpt in het decentrale stelsel, zoals dat is neergelegd in de Woningwet, zonder dat de noodzaak daartoe vast is komen te staan.*

Dit wetsvoorstel sluit aan bij de huidige systematiek, waarin de Minister systeemverantwoordelijkheid draagt. Gemeenten, huurders en woningbouwcorporaties 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 woningbouwcorporatie. 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, sloop, verkoop, toewijzing van sociale-huurwoningen en de betaalbaarheid. De Woningwet stelt op dit moment geen eisen aan de uitkomsten van de onderhandelingen over prestatieafspraken. Dat betekent dat ook in het

<sup>24</sup> Artikel 42, eerste lid, Woningwet.

<sup>25</sup> Artikel 42, tweede lid, Woningwet.

<sup>26</sup> Artikel 44, tweede lid, Woningwet.

<sup>27</sup> Artikel 44, vierde lid, Woningwet.

<sup>28</sup> Zie BPL/CBS, regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2017–2040: woningbouwveronderstellingen, juli 2017.

geval er prestatieafspraken zijn, de voorraad sociale-huurwoningen kan afnemen. Door verkoop, sloop, of liberalisering zonder dat daar voldoende compenserende nieuwbouw, aankopen of huurverlagingen, waardoor een woning niet langer geliberaliseerd is, tegenover staan. Uit voorgaande is gebleken dat er steeds meer behoefte aan sociale huurwoningen is, terwijl de voorraad afneemt.

Die leemte in de wet wordt met dit wetsvoorstel ingevuld. 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, liberalisatie en verkoop blijven 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 gemotiveerd besluiten gemeenten uit te zonderen van de hoofdregel. Hierbij kan worden gedacht aan gemeenten in krimpgebieden.

*De vice-president van de Raad van State,  
J.P.H. Donner*

De initiatiefnemers,  
Nijboer  
Beckerman  
Smeulders