

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2115

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het niet halen van de doelen voor sociale huurwoningen* (ingezonden 21 maart 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 3 april 2023).

Vraag 1

Bent u op de hoogte van het artikel «Het nationale woningbouwprogramma leidt tot verdere daling sociale huursector» op MeJudice en het artikel «Aantal sociale huurwoningen blijft dalen, in weerwil van kabinetsplannen» in Trouw?^{1, 2}

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Deelt u de mening dat het cruciaal is om het doel van 30% sociale huur in alle gemeenten te halen om alle Nederlanders van een betaalbare woning te kunnen voorzien?

Antwoord 2

Mijn doel is om meer betaalbare woningen te realiseren voor mensen met een laag inkomen en voor mensen met een middeninkomen. Daar is mijn beleid op gericht, zowel ten aanzien van de bestaande woningvoorraad alsook de nieuwbouwpoging. Voor de bestaande woningvoorraad geef ik bijvoorbeeld meer mogelijkheden aan gemeenten om malafide verhuur aan te pakken en introduceer ik huurprijsbescherming voor het middensegment. Ten aanzien van de nieuwbouwpoging stuur ik erop dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen tot en met 2030 moet bestaan uit betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

¹ MeJudice, «Het nationale woningbouwprogramma leidt tot verdere daling sociale huursector», <https://www.mejudice.nl/artikelen/detail/het-nationale-woningbouwprogramma-leidt-tot-verdere-daling-sociale-huursector>.

² Trouw, «Aantal sociale huurwoningen blijft dalen, in weerwil van kabinetsplannen», 20 maart 2023, <https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/aantal-sociale-huurwoningen-blijft-dalen-in-weerwil-van-kabinetsplannen-bb82e2a5/>.

Ten aanzien van de sociale huur is mijn beleid erop gericht dat woningcorporaties 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen tot en met 2030. Daardoor zal de sociale huurvoorraad in absolute omvang toenemen. Ik wil bovendien dat de sociale huurvoorraad evenwichtiger verdeeld wordt tussen gemeenten. Om die reden wil ik gemeenten die minder sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dan het landelijke gemiddelde – op dit moment ca. 27% – verplichten om 30% van hun nieuwbouwoopgave in te vullen met sociale huur.

Vraag 3

Wat zijn volgens u de belangrijkste redenen dat het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad kleiner wordt in plaats van groter?

Antwoord 3

Ik zet in op het vergroten van de woningvoorraad van betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens. Daarom moet twee derde van de 900.000 nieuw te bouwen woningen tot en met 2030 betaalbaar zijn: 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen (40% van de totale opgave) en 250.000 sociale huurwoningen van corporaties (27% van de opgave). Het aandeel sociale huur in de totale nieuwbouwoopgave komt overeen met het huidige aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad, maar omdat de netto groei van de sociale huurvoorraad minder dan 250.000 zal zijn, zal het relatieve aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad afnemen. Dat neemt niet weg dat mijn inzet voor meer betaalbare woningen bijdraagt aan een groei van de sociale huurvoorraad in absolute zin en betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen door meer mogelijkheden voor huishoudens met een middeninkomen om door te stromen naar een betaalbare koop- of middenhuurwoning.

Vraag 4 en 5

Volgens het artikel is een belangrijke reden voor het verlaagde aandeel de lagere conversiegraad als gevolg van de verkoop en sloop van bestaande sociale huurwoningen. Klopt dit? Kunt u historische cijfers en een prognose aanleveren over de sloop en verkoop van de sociale woningvoorraad? Welke opties zijn er om de verkoop en sloop van de bestaande voorraad in de toekomst tegen te gaan?

Antwoord 4 en 5

Het klopt dat corporaties naast nieuwbouw ook woningen verkopen en slopen, waarbij sloop vaak gepaard gaat met vervangende nieuwbouw. Zowel verkoop als sloop is een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering door corporaties en het in stand houden van een kwalitatief goede woningvoorraad. Ik zie dus geen reden om dit actief tegen te gaan. Bovendien geldt dat verkoop en sloop nagenoeg altijd een lokale afweging vergt, die corporaties maken in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties. In de Nationale prestatieafspraken heb ik om die reden vastgelegd dat ik samen met corporaties, gemeenten en huurders streef naar een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad, maar dat de lokale uitkomst hiervan op lokaal niveau bepaald moet worden.

De onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de corporatievoorraad over de periode van 2015 tot en met 2021 zien. Hierin is te zien dat de corporatievoorraad sinds 2018 in absolute zin weer groeit, na een periode van krimp in de periode daarvoor. Er is op dit moment geen specifieke prognose van het aantal woningen dat corporaties de komende jaren zullen slopen en/of verkopen, maar het is reëel te verwachten dat dit in dezelfde orde van grootte zal zijn als in de afgelopen jaren.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Beginstand</i>	2.402.216	2.390.511	2.384.443	2.375.102	2.377.898	2.379.209	2.378.934
Nieuwbouw	14.978	15.280	14.439	14.061	14.927	15.878	16.900
Aankoop	303	1.741	2.883	4.151	5.846	12.921 ¹	2.142
Sloop	10.179	7.479	9.139	6.874	7.863	7.020	8.373
Verkoop totaal	17.076	15.667	11.416	12.175	11.631	19.985 ¹	8.072
Saldo overige mutaties	839	782	-526	727	433	708	1.816

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eindstand	2.390.138	2.386.129	2.381.247	2.374.992	2.379.611	2.381.712	2.383.346

¹ Het aantal aangekochte en verkochte woningen was in 2020 zo'n 10.000 woningen hoger dan normaal door de overname van Vestia-woningen door andere corporaties.

Bron: Staat van de Corporatiesector 2022, Autoriteit woningcorporaties

Vraag 6 en 7

Deelt u de mening dat 250.000 sociale huurwoningen bijbouwen tot 2030 klaarblijkelijk niet genoeg is om het streefdoel van 30% te halen? Welke stappen gaat u ondernemen om het gestelde doel om extra sociale huurwoningen te realiseren en het streefdoel van 30% toch te halen?

Antwoord 6 en 7

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb aangegeven, is mijn doel om de sociale huurvoorraad in absolute zin te laten groeien tot en met 2030 en om de sociale huurvoorraad meer evenwichtig tussen gemeenten te verdelen. Daar zijn de doelstelling om 250.000 nieuwe sociale huurwoningen door corporaties te laten bouwen en mijn voornemen om gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde te verplichten 30% van hun nieuwbouwpoging in te vullen met sociale huur op gericht.

Vraag 8

Wat vindt u van de huidige afbakening van het DAEB-segment? Hoe verschilt dit van andere Europese landen?

Antwoord 8

De huidige DAEB-taak van corporaties, afgebakend door de liberalisatiegrens en de inkomensgrenzen, is ruim en passend bij de doelgroep die is aangewezen op sociale huur. Ik ben trots op de volkshuisvestelijke traditie in Nederland en de grote sociale huursector in Nederland. Er is geen land in Europa met zo'n grote sociale huursector als Nederland, zoals ik ook heb toegelicht in mijn brief van 12 oktober 2022³.

Vraag 9

Bent u van plan om het DAEB-segment uit te breiden zodat corporaties meer investeringsruimte krijgen en meer mensen een plaats kunnen krijgen in een corporatiewoning? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Nee, ik ben niet van plan het sociale huursegment van corporaties uit te breiden. Uitbreiding van het sociale huursegment door meer mensen aanspraak te laten maken op een sociale huurwoning zou niet leiden tot meer investeringsruimte, maar mogelijk wel tot langere wachtlijsten en minder kansen op een woning voor juist die mensen die het meest afhankelijk zijn van de sociale huursector.

³ Kamerstuk 29 453, nr. 533.