

Persbericht VNG, Woonbond, Aedes en VTW

Landelijke regels maken effectief lokaal woonbeleid onmogelijk

12 december 2019

De Woningwet moet er voor zorgen dat mensen goed én betaalbaar kunnen wonen, overall in Nederland. Lokale afspraken over woonbeleid maken daarbij het verschil. Woningcorporaties, gemeenten en huurders hebben echter te weinig ruimte voor lokaal maatwerk. De Woningwet bevat te veel knellende landelijke regels. Dat zeggen vertegenwoordigers van gemeenten, huurders, woningcorporaties en corporatietoezichthouders.

Op 12 december evalueert de Tweede Kamer de Woningwet. Woonbond, VNG, VTW en Aedes onderkennen dat de Woningwet uit 2015 de taken van woningcorporaties heeft verduidelijkt, maar dringen in het belang van huurders en woningzoekenden aan op aanpassingen.

Verschillende woningmarkten vragen om verschillend woonbeleid

Het is de bedoeling van de Woningwet dat gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties samen afspraken maken over lokaal woonbeleid. En juist daarvoor krijgen ze vervolgens van diezelfde Woningwet te weinig ruimte. De wet bevat namelijk te stringente landelijke regels. Ook de commissie-Van Bochove kwam in een evaluatie van de wet tot die conclusie: ‘De Woningwet is een confectiepak dat lokaal knelt.’

Flexibiliteit in plaats van harde grenzen

In sommige regio's is dringend behoefte aan meer middeldure huurwoningen. Op andere plekken is het belangrijk om de eenzijdige samenstelling van wijken te doorbreken om de leefbaarheid te verbeteren. Daarom kunnen landelijke grenzen beter worden vervangen door bandbreedtes waarbinnen gemeenten, corporaties en huurders afspraken kunnen maken.

Eerlijkere grenzen voor sociale huurwoningen

Zo komen mensen met een middeninkomen nu niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Omdat er een tekort is aan middenhuurwoningen, vallen ze in grote delen van Nederland dus tussen wal en schip. Dit maatschappelijke probleem kan verholpen worden door ruimte te bieden om in die regio's een wat hogere inkomensgrens vast te stellen. Of om de huurgrens voor een sociale huurwoning in een gemeente of regio te verhogen naar 900 à 1.000 euro. Op die manier kunnen corporaties woningzoekenden helpen die in de knel komen omdat er in hun omgeving nauwelijks aanbod is. Precies waar corporaties voor zijn. Om ervoor te zorgen dat er voor mensen met lage inkomens én middeninkomens voldoende kan worden gebouwd, moet de verhuurderheffing worden afgeschaft. Er is immers nu al een tekort aan sociale huurwoningen.

Markttoets

Om op korte termijn al meer middenhuurwoningen te kunnen bouwen, moet het kabinet de markttoets afschaffen. Dat is nodig om de wooncrisis te kunnen aanpakken en mensen met een middeninkomen weer zicht op een huis te geven. Voor marktpartijen levert middenhuur doorgaans te weinig rendement op. En corporaties mogen nu geen middenhuurwoningen bouwen. Minister Van Veldhoven wil deze markttoets alleen vereenvoudigen.

Alleenstaanden en gezinnen

Minister Van Veldhoven maakt de landelijke inkomensgrens bij toewijzing van sociale huurwoningen voortaan afhankelijk van de grootte van het huishouden. Aedes en Woonbond pleitten hiervoor eerder ook al en deden een gezamenlijk voorstel. Het criterium moet zijn of een huishouden een betaalbaar alternatief heeft in de vorm van een huur- of koopwoning op de vrije markt. Alleenstaanden met een inkomen tot 38.000 euro moeten in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, tweepersoonshuishoudens tot 42.000 euro. Voor huishoudens met drie of meer personen moet de inkomensgrens op 52.000 euro liggen.

De minister neemt dit breed gedragen voorstel echter niet over. Hierdoor komen minder mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning en vallen alleenstaanden en gezinnen buiten de boot.