



Ministerie van BZK
Tweede Kamerleden

datum
6 april 2020
kenmerk
20.153
uw relatienummer
-
bijlage(n)
-

Betreft: reactie op consultatie voor uitwerking Regeling Woningbouwimpuls 2020

Beste Minister, beste Tweede Kamer,

Graag geven de Woonbond en Aedes gezamenlijk reactie op de consultatie voor de uitwerking van de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Nederland. De Woonbond en Aedes zijn positief over de impuls van € 1 miljard om de woningbouwopgave te stimuleren. Een substantieel bedrag waardoor een versnelling kan optreden in de realisatie van betaalbare woningen in de komende jaren. Graag geven wij u nog enkele specifieke punten mee voor de uitwerking van de Algemene Maatregelen van Bestuur ('AMvB') en onze reactie op de concept regeling en het Integraal Afwegingskader.

Aandeel betaalbaar 50%

In de concept regeling komen de volgende woningen in aanmerking als betaalbare woningen:

- Sociale huur: huurwoningen met een aanvangshuur onder de € 737. Dit betreft de liberalisatiegrens in 2020.
- Middeldure huur: huurwoningen met een aanvangshuur van € 737 tot € 1.000.
- Koopwoningen: hiervoor komen alle koopwoningen in aanmerking tot de NHG-grens van € 310.000.

Uit gesprekken met het Ministerie van BZK komt naar voren dat deze formulering een project zonder sociale huurwoningen mogelijk maakt. De huidige formulering laat zelfs de mogelijkheid open om het deel van betaalbare woningen volledig in te vullen met koopwoningen van bijvoorbeeld € 300.000.

De Woonbond en Aedes vinden dat publiek geld zo besteed dient te worden dat gewaarborgd wordt dat de woningen die worden gerealiseerd ook daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de segmenten waar de tekorten het grootst zijn. Uiteraard is hier een lokale weging en maatwerk mogelijk, daarom stellen wij voor een ondergrens van 30% sociale huur toe te voegen. Het is structureel het geval dat voor een deel van de Nederlanders een koopwoning niet de beste vorm is. De komende jaren dienen er jaarlijks circa 30.000 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden, daarvoor zijn regie en harde voorwaarden vanuit het Rijk nodig. Een ondergrens van 30% sociale huur sluit goed aan bij het tekort aan sociale huurwoningen en laat meer dan genoeg ruimte voor lokaal maatwerk.

Definitie sociale huur

De huidige definitie van sociale huur stelt als enige eis de aanvangshuur. Dit laat ruimte voor ontwikkelaars die relatief snel de sociale huurwoningen uitponden, de huur jaarlijks fors verhogen of niet via een publiek systeem de woningen toewijzen. Zolang dit niet wettelijk is verankerd stellen Woonbond en Aedes voor dat het hier gaat om specifieke sociale huurwoningen die worden verhuurd via een woningcorporatie omdat op die wijze is geborgd (deels wettelijk) dat die betaalbare voorraad ook betaalbaar blijft. De beste manier om woningen betaalbaar te houden is verhuur door een sociale verhuurder.

Beoordelingscriteria

Er ligt nog niet vast hoe de factoren 'effectiviteit' en 'efficiëntie' tegenover elkaar worden gewogen in de puntentelling. Bij een gelijke weging krijgt een project met een snelle realisatie met een laag aandeel betaalbaar net zo veel punten als een project met een hoog aandeel betaalbaar en een lagere realisatiegraad. De Woonbond en Aedes stellen voor om hier een hogere waarde te willen toekennen aan 'effectiviteit'. De nadruk dient te liggen op betaalbare woningen en niet zo zeer om het kwantitatief realiseren van zo veel mogelijk woningen.

Toetsingscommissie

De toetsingscommissie wordt gevormd uit personen die momenteel niet actief zijn in de sector. BZK geeft aan proactief een protocol op te stellen om belangenverstremming - uit bijvoorbeeld regionaal perspectief - te voorkomen. Woonbond en Aedes zijn hier positief over.

Gevolgen coronacrisis

De coronacrisis zorgt voor grote onzekerheid in de samenleving. Woonbond en Aedes wijzen graag op de volgende potentiële gevolgen van de coronacrisis ten aanzien van de voorgestelde impuls:

- Toename onrendabele top: bij een daling van de vraag naar koopwoningen en middeldure huurwoningen valt er een toename van de onrendabele top te verwachten.
- Tekorten bij gemeenten: gemeenten zien hun inkomsten dalen en hun kosten toenemen waardoor tekorten ontstaan. Dit zorgt voor het risico dat gemeenten de realisatie van betaalbare woningen naar achter schuiven in de tijd.
- Toename doelgroep sociale huur: hoe groot de economische klap zal zijn, laat zich nog lastig voorspellen. Echter, bij hoogconjunctuur is er normaliter een daling van de doelgroep en bij laagconjunctuur een toename. De verwachting is zodoende gerechtvaardigd dat er de komende jaren een toename van de doelgroep te verwachten is voor sociale huurwoningen.

De voorgestelde impuls kent een plafond van € 1 miljard. Wij roepen u op het plafond te verhogen indien na de zomer blijkt dat de aanvragen het plafond overschrijden om ervoor te zorgen dat de bouwproductie niet stilvalt.

Met vriendelijke groet,



Paulus Jansen
algemeen directeur Woonbond



Willem de Vreeze
manager Belangenbehartiging Publieke Zaken,
Aedes