

Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
De heer H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum:	16 juni 2022	Contactpersoon:	dr. R. Hillebrand
Kenmerk:	Rli-2022/1095	Telefoon:	06 15359234
Bijlage(n):	1	E-mail:	ron.hillebrand@rli.nl
Betreft:	Aanbieding Rli-advies 'Onderdak bieden: sturen op prestaties van woningcorporaties'		

Geachte heer De Jonge,

Met genoeg bieden wij u hierbij ons advies 'Onderdak bieden: sturen op prestaties van woningcorporaties' aan. Het advies wordt ook aangeboden aan de voorzitters van de Eerste en Tweed Kamer.

In het advies concludeert de raad dat de overheid momenteel zijn zorgplicht uit de Grondwet om te voorzien in 'voldoende woongelegenheden' verzaakt en dat woningcorporaties nodig zijn om aan die plicht te voldoen. Voor de benodigde uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen moet de rijksoverheid daarom veel sterker sturen op de prestaties van woningcorporaties en gemeenten. Bovendien moeten gemeenten in hun omgevingsplannen vast leggen waar de sociale en betaalbare huurwoningen worden gebouwd om te voldoen aan de nationale doelstellingen.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden veel stappen aangekondigd in de richting van een meer richtinggevende en sturende rol van de rijksoverheid, zoals wij in dit advies bepleiten. Wij doen zes aanbevelingen die de agenda aanvullen en kunnen bijdragen aan de nadere uitwerking daarvan. Ook plaatsen wij kritische kanttekeningen bij twee voornemens uit het coalitieakkoord van het kabinet. De belangrijkste aanbevelingen van de raad luiden als volgt:

1. Formuleer nationale nieuwbouwdoelestellingen voor sociale huur en werk deze regionaal uit

Formuleer nationale doelstellingen voor het aandeel nieuwe sociale huurwoningen als een vast percentage van de totale nieuwbouw. Doe dit ook voor andere onderwerpen die de sociale huur betreffen, zoals de huisvesting van doelgroepen van het woonbeleid, verduurzaming en de betaalbaarheid van woningen en de veerkracht van wijken. Door de nationale doelstellingen langer dan één kabinetsperiode vast te leggen, bijvoorbeeld in de aangekondigde Wet regie volkshuisvesting, hebben andere partijen een kader voor hun inspanningen en prestaties. Specificeer de nationale doelstellingen regionaal, zodat rekening kan worden gehouden met verschillen tussen woningmarktregio's en de opgaven die voorliggen.



2. Stel voorraad gereguleerde huurwoningen veilig

Zorg dat de voorraad corporatiewoningen per saldo groeit. Voer geen algemeen kooprecht voor zittende huurders in, maar houd in stand dat woningcorporaties bepalen of zij woningen al dan niet verkopen. Stimuleer bovendien de aankoop van particuliere huurwoningen door woningcorporaties, om zo de sociale huurvoorraad op peil te houden en in kwetsbare gebieden de kwaliteit ervan te verbeteren.

3. Bevorder aanbod sociaal wonen door anderen dan woningcorporaties

Zet in op een verbreding van het aanbod van sociaal wonen door andere partijen dan woningcorporaties, in het bijzonder non-profitorganisaties, zoals filantropische organisaties of wooncoöperaties. Ontwikkel hiervoor fiscale faciliteiten, zodat zij gemakkelijker vermogen aan kunnen trekken.

4. Versterk uitvoering stelsel van prestatieafspraken met woningcorporaties

Zorg dat lokale woonvisies, beleidsplannen van de woningcorporaties en prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties, bijdragen aan de doelstellingen van het nationale woon-beleid. Pas de Woningwet zo aan dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid krijgt om zowel gemeenten als corporaties dwingend aan te spreken op het verbeteren van prestaties. Maak bovendien van 'samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties' een extra volkshuisvestelijke prioriteit.

5. Stuur op beschikbaarheid bouwlocaties en definieer predicaat 'sociaal' bij gronduitgifte

Verplicht gemeenten om in hun omgevingsplannen de nationale doelstellingen voor sociale en betaalbare woningen te verwerken; dit kan door hierover een instructieregel op te nemen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Verplicht gemeenten verder om bij gronduitgifte eisen te stellen aan de realisatie van 'sociale woningbouw', zodat ontwikkelaars en investeerders een eenduidig kader en gelijk speelveld hebben.

6. Stuur op financiële continuïteit van woningcorporaties en onderlinge solidariteit

In het coalitieakkoord van het vierde kabinet-Rutte is afgesproken om "over te stappen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen". Voorkom dat dit een duurzaam verdienmodel van woningcorporaties ondermijnt en daarmee het investeren in de volkshuisvestelijke opgaven belemmert. Regel verder financiële solidariteit tussen woningcorporaties samen met het intrekken van de Wet verhuurderheffing, zodat corporaties die onvoldoende financiële weerbaarheid hebben hun opgaven kunnen realiseren. Pas het stelsel van projectsteun op basis van de Woningwet zo aan, dat er sprake is van eenvoudige regels voor aanvraag en heffing en maak het daarbij mogelijk de heffing te ontlopen als een woningcorporatie vrijwillige steun verleent aan een collega.

Dit advies maakt duidelijk waarom woningcorporaties voor Nederland nuttig en nodig zijn en op welke manier het Rijk op het presteren van de woningcorporaties kan sturen.

Hoogachtend,
Raad voor de leefomgeving en infrastructuur,



ir. J.J. de Graeff
voorzitter Rli



dr. R. Hillebrand
algemeen secretaris Rli