

32271

Huisvestingswet 20..

Inbreng SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben met gemengde gevoelens kennisgenomen van de Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 20..). Het wetsvoorstel richt zich op het verdelen van de schaarste. Dat valt in de categorie noodzakelijk kwaad.

Schaarste moet primair worden bestreden door het verruimen van aanbod van woningen in de categorieën waar sprake is van een tekort. Ook terughoudendheid bij de sloop van betaalbare woningen ligt voor de hand, zeker in regio's waar het tekort groot is. De SP-fractie heeft onlangs in zijn rapport Langs de slooplat voorstellen gedaan om tot een objectievere besluitvorming over sloop/renovatie te komen. Naar onze verwachting zou de toepassing van die werkwijze leiden tot minder sloop en meer hergebruik.

Al is het uitgangspunt dat tekorten zoveel mogelijk weggewerkt moeten worden, toch valt te verwachten dat in sommige gebieden de woningnood hardnekkig is, omdat er een tekort is aan geschikte bouwlocaties, of omdat er ten gevolge van ruimtelijk beleid –bv. ligging temidden van de ecologische hoofdstructuur- weinig mogelijkheden zijn om betaalbaar te bouwen.

De Huisvestingswet moet de kaders creëren voor een eerlijke verdeling van die schaarste, met ruimte voor lokaal maatwerk.

In dat verband zouden de leden van de SP-fractie graag de visie van de regering vernemen over de verhouding tussen het recht op vrije vestiging en het recht van mensen die geboren en getogen zijn in een buurt of dorpskern om in die gemeenschap te blijven wonen.

Het recht op vrije vestiging is een valide uitgangspunt, maar kan ertoe leiden dat woningzoekenden met een lokale binding door nieuwkomers van buiten worden verdrongen.

De leden van de SP-fractie suggereren dat er in situaties van schaarste een beperkt voorrangrecht komt voor vestiging in eigen buurt. Een absolute voorrang is naar hun mening onwenselijk, omdat in dat geval een lokale woningzoekende met een wachttijd van één jaar zou voorgaan op een woningzoekende van elders met een wachttijd van tien jaar. Maar je zou woningzoekenden met een lokale binding bijvoorbeeld een bonus van enkele inschrijffaren kunnen geven als ze reageren op woningen in het eigen dorp of wijk, waardoor hun positie op de ranglijst van belangstellenden wat verbetert.

Een lokale binding zou volgens hen een niet zo zeer een absolute, maar mogelijk wel een relatieve voorsprong op woningzoekenden van elders kunnen betekenen. Mogelijk dat de minister kan aangeven wat hij een redelijke verhouding vindt tussen het recht op vrije vestiging en het recht op vestiging in eigen buurt of woonplaats?

Een ander belangrijk aspect van de woonruimteverdeling is het effect op de leefbaarheid van complexen. In het verleden werden sociale huurwoningen gericht aangeboden aan woningzoekenden. Dat was een weinig transparant en paternalistisch systeem, maar het bood wel relatief veel ruimte om te sturen op gemengde wijken, waardoor cumulatieve leefbaarheidsproblemen voorkomen werden.

Het Delftse aanbodmodel, momenteel het populairste systeem van woonruimteverdeling, stuurt nauwelijks op leefbaarheidsaspecten. De ervaring leert dat complexen hierdoor pijlsnel in een neerwaardse spiraal kunnen raken.

Waarom biedt het wetsvoorstel geen landelijke kaders voor het benutten van de woonruimteverdeling om te sturen op leefbaarheid? Waarom wordt beleid terzake geheel overgelaten aan de woningcorporaties en de gemeenten?

In gebieden met grote herstructureringsingrepen komen omvangrijke verhuisbewegingen op gang. Vaak beginnen deze bewegingen al een aantal jaren voor het sloopbesluit. De corporatie laat weten dat ze overwegen op termijn te gaan slopen. Het onderhoud wordt teruggebracht tot een minimum. De oorspronkelijke huurders beginnen door de aanhoudende onzekerheid geleidelijk weg te verhuizen. Ze worden vervangen door huurders die op korte termijn een huis nodig hebben en geen enkele binding hebben met de buurt. Datzelfde geldt voor woningzoekenden die deze woning alleen zien als een opstapje om een verhuisvergoeding te ontvangen en daarna met sloopurgentie door te verhuizen naar een andere woning.

Na het sloopbesluit worden de woning meestal nog een aantal jaren bewoond door de onderkaste van de woningmarkt: huurders met een tijdelijk contract dan wel bewoners met een gebruikscontract. Zij krijgen bij uitverhuizing geen urgentie voor een andere woning, komen dus vaak weer in de volgende tijdelijke constructie terecht.

De leden van de SP-fractie missen in het wetsontwerp en de memorie van toelichting een visie van de regering op woonruimteverdeling in relatie tot herstructurering. Kan dit helemaal aan de lokale partijen overgelaten worden? Hoe kijkt de regering aan tegen het toenemend gebruik van tijdelijke huurcontracten o.b.v. de Leegstandswet en gebruikscontracten o.b.v. BW?

Herstructurering is bedoeld als impuls voor de leefbaarheid en een meer gemengde samenstelling van de wijken die nu nog een hoog aandeel sociale huur hebben.

Het spiegelbeeld daarvan zijn de relatief welvarende wijken met een laag aandeel sociale huur. De regering zegt ook die wijken gemengder te willen maken, maar de praktijk is dat sommige corporaties juist de neiging hebben om in deze mooie wijken schaarse sociale huurwoningen te verkopen. Die leveren immers veel méér op dan een sociale huurwoning in een achterstandswijk.

De leden van de SP-fractie hebben in het verleden al eens voorgesteld om regels te stellen aan de verkoop van sociale huurwoningen in wijken waar het aandeel in deze categorie nu al minder dan de helft van het regionale gemiddelde bedraagt. Verkoop zou dan immers betekenen dat de “rijke scheefheid” nog groter wordt. Waarom komt de regering in het kader van dit wetsvoorstel niet met plannen om ook de welvarende wijken gemengder te maken?

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat er vanuit het solidariteitsprincipe een landelijk kader geformuleerd moet worden voor een urgentieregeling bij woningtoewijzing.

Een slachtoffer van een woningbrand heeft direct een ander huis nodig, of hij nou in Delfzijl, Amsterdam of Maastricht woont. De regels daarvoor zouden niet aan de lokale overheid en de woningcorporaties overgelaten moeten worden. Bijkomend voordeel is dat de urgentieverklaring, in sommige situaties, een landelijke werking kan krijgen en daarmee de vestigingsvrijheid wordt bevorderd.

De leden van de SP-fractie denken dat het zinvol is als in de Huisvestingswet wordt aangegeven welke verantwoordelijkheid gemeenten en corporaties hebben bij urgentie woningzoekenden, afhankelijk van de oorzaak, zoals stadsvernieuwing, calamiteit, medische redenen. Ook vragen zij zich af of de wet niet een kader moet schetsen voor specifieke urgentie voor een vangnetvoorziening, bv. na echtscheiding of wanbewoning.

Tenslotte denken deze leden dat het wenselijk is om in de Huisvestingswet een regeling op te nemen voor uitplaatsing naar een passende woning bij overbewoning. Overbewoning kan immers tot problemen leiden met de leefbaarheid in complexen, daarnaast kan het zeer schadelijk zijn voor de toekomstkansen van kinderen.

De huisvesting van verblijfsgerechtigden is volgens de leden van de SP-fractie vooral een taak die in de afspraken rondom de halfjaarlijkse taakstelling moet worden opgenomen. Zij zijn

van mening dat het echter wel wenselijk is dat gemeenten de toewijzing op basis van de taakstelling in de Huisvestingsverordening opnemen wanneer de toewijzing afwijkt van reguliere woningzoekenden. Dit om de nodige duidelijkheid in de gemeentelijke woonruimteverdeling te garanderen.

De leden van de SP-fractie erkennen dat naast de sturende factor van een goede woonruimteverdeling ook de differentiatie van het type woning en de prijsklasse een goede integratie en mening kan ontstaan. Helaas constateren zij dat momenteel vooral in de wijken met overwegend goedkopere huurwoningen duurder wordt teruggebouwd, maar dat in de wijken met overwegend woningen in het dure segment weinig goedkope huur wordt ingepast. Ook bij nieuwbouw in nieuw aan te wenden bouwlocaties zijn de mengambities voor goedkoop en duur vele malen minder dan bij herstructureringswijken met een overwegend corporatiebezit in het lagere segment.

Bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel Kraken en Leegstand heeft de SP gesuggereerd om bij de eerstvolgende wijziging van de Huisvestingswet de Leegstandswet te integreren in de Huisvestingswet. De minister van WWI heeft positief gereageerd op die suggestie, maar gesteld dat de voorbereiding van het onderhanden wetsvoorstel te ver gevorderd is om nu al de Leegstandswet te integreren.

De leden van de SP-fractie constateren dat de Leegstandswet zijn naam inmiddels in meerdere opzichten waarmaakt, omdat de meeste artikelen in de loop van de jaren vervallen zijn. Zou het beperkte restant niet alsnog bij nota van wijziging meegenomen kunnen worden in dit wetsvoorstel en zo nee: op welke termijn gaat de integratie dan wel plaatsvinden?

De leden van de SP-fractie hebben de voorkeur voor het aanbieden van woningen via één gezamenlijk kanaal. Het bundelen van het woningaanbod van alle corporaties binnen een regio in één aanbodsysteem heeft voor de woningzoekenden grote voordelen: meer transparantie van het aanbod, geen dubbele inschrijfkosten. Voor de corporaties kan een gezamenlijk aanbodsysteem efficiencywinst opleveren.

De leden van de SP-fractie hebben hun bedenkingen bij de huidige verschillen in de bemiddelingskosten die corporaties, gemeenten en WGR+-regio's voor woningtoewijzing hanteren. In de Stadsregio Rotterdam is inschrijving gratis, in de regio Amsterdam zijn er kosten verbonden aan inschrijving en in Almere zijn er jaarlijkse kosten om ingeschreven te blijven staan. In de praktijk verschillen de kosten per regio van €0 tot meer dan €50 per jaar. Dat is onwenselijk. Het gegeven dat er vooraf betaald moet worden zonder enige zekerheid dat er daadwerkelijk een woning wordt toegewezen is nog eens extra wrang. Wat is de reden van de grote verschillen tussen de regio's? Als al die tarieven kostendekkend zijn, dan lijkt dit een indicatie van tekortschietende efficiency in de regio's met hoge tarieven. Welke besparing zou mogelijk zijn als alle corporaties gebruik zouden maken van dezelfde techniek (software)? Is de regering net als de SP-fractie van mening dat de inschrijfkosten voor de doelgroep sowieso gelimiteerd dienen te worden?

De leden van de SP-fractie denken dat de vergelijkbaarheid van het woningaanbod gediend zou zijn met een standaardisering van woninggegevens. De huurder –en voor koopwoningen is het van hetzelfde laken en pak- krijgt per verhuurder en soms zelfs per complex andere informatie. Het zou voor de vergelijkbaarheid beter zijn kenmerken zoals (genormeerde) oppervlakte, afwerkingskwaliteit van de woning, omgevingskwaliteit, “kiloprijs” (=prijs per woningwaarderingpunt), servicekosten en energieprestaties volgens een vast format worden aangeboden.

De leden van de SP-fractie suggereren om in de Huisvestingswet een vangnetbepaling op te nemen, waarmee de minister van wonen de mogelijkheid krijgt om regels te stellen aan de informatie die gegeven moet worden over het woningaanbod. Indien het niet lukt om met de sector hierover vrijwillige afspraken te maken – wat hun voorkeur heeft – kunnen dan alsnog wettelijke eisen gesteld worden aan de informatiekwaliteit.