



Datum

8 september 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RvL/23-056

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

Onderwerp

Initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen

Geachte Kamerleden,

Aanstaande maandag 11 september debatteert u in een notaoverleg over de initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen. Wij vinden het goed dat de heer Nijboer op deze manier aandacht vraagt voor dit belangrijke thema en onderschrijven de inhoud grotendeels. Corporaties besteden veel aandacht aan de leefbaarheid van wijken. Dit doen zij door zich in te spannen voor zorgvuldige huisvesting van aandachtsgroepen in wijken die het aankunnen, de realisatie van (tijdelijke) woningen en ouderhuisvesting, aandacht voor wijkbeheer en sociale interventies en investeringen in het onderhoud van woningen.

Inmiddels zijn we sinds het indienen van de nota al drie jaar verder, waardoor de nota op sommige elementen door de tijd is ingehaald. In deze brief vragen wij daarom uw aandacht voor de actuele situatie als het gaat om de leefbaarheid in wijken.

Veerkracht van wijken onder druk

Veel wijken staan onder grote druk. De inspanningen van corporaties om de meest kwetsbare bewoners te spreiden en gelijktijdig te werken aan de leefbaarheid leidt ertoe dat de door bewoners ervaren onveiligheid en overlast afnemen. Echter zal het aandeel woningen dat wordt toegewezen aan kwetsbare groepen de komende jaren hoog blijven. Deze toename wordt onder meer veroorzaakt door de vergrijzing, extramuralisering, een toenemend aantal statushouders en de algemene toename van de bevolking. Omdat deze groepen vaker lagere inkomens hebben, zijn ze aangewezen op de goedkopere woning. Dit terwijl er nog steeds te weinig wordt gebouwd waardoor er onvoldoende woningen vrijkomen en de sociale huurmarkt verder vastloopt. Dat betekent dat er weer meer concentraties van kwetsbare groepen ontstaan. Dat is zorgwekkend.

Doordat de druk op de sociale voorraad van aandachtsgroepen en urgenten toeneemt, maken gewone woningzoekenden minder kans. Gewone woningzoekenden zoals starters en doorstromers die 'slechts' een kwaliteitsstap willen maken komen nog minder aan bod. Denk aan huishoudens die groter willen wonen door gezinsuitbreiding of jongeren die te lang thuis wonen.

Wat is er nodig?

1. Nu voor meer sociale huurwoningen zorgen

Er moeten meer sociale huurwoningen gebouwd worden, ook in wijken met een laag aandeel sociale huur. Hierdoor komen er meer nieuwe woningen beschikbaar en hebben ook reguliere woningzoekenden meer kans op een woning. Woningcorporaties staan klaar om te investeren in nieuwbouw. Overal in het land blijft het echter een enorme uitdaging om voldoende locaties en grondposities te verkrijgen om deze (sociale) nieuwbouw te realiseren. Er is snel verlichting nodig, daarom moet op korte termijn grootschalig gebouwd gaan worden. De minister moet hiervoor locaties gaan aanwijzen. De inzet van fiscale instrumenten, maximale grondprijzen en een bouwplicht mogen niet langer een taboe zijn. Daarbij moet er een transparante en algemeen geldende methodiek komen voor een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen.

Aedes is er voorstander van dat alle gemeenten toewerken naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. Ondanks de grote bijdrage aan leefbaarheid en aan het verkorten van de wachtlijsten dat dit kan opleveren, is de doelstelling echter geen onderdeel van het wetsvoorstel wet versterking regie op de volkshuisvesting. Aedes roept dan ook op tot het verankeren van 30% sociale huurwoningen in de wet. Daarnaast zou, om de aantallen betaalbare woningen te halen, 1 op 3 nieuwbouwhuizen in elke gemeente sociale huur moeten zijn. Ook in gemeenten waar het aandeel sociale huur al boven de 27% ligt. Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen en de focus zou dan ook hierop moeten liggen.

De heer Nijboer noemt in zijn nota ook terecht de ATAD, de maatregel tegen belastingontwijking door multinationals. Aedes is van mening dat corporaties hiervan uitgezonderd zouden moeten worden. Dit voorkomt een extra belasting voor woningcorporaties waarvan sociale huurders en woningzoekenden de dupe zijn. Ook zouden corporaties een lager tarief voor de overdrachtsbelasting moeten krijgen. Dit stelt hen namelijk in staat om een rol te spelen in de herstructurering van wijken.

2. Stel corporaties in staat om middenhuur te realiseren

De markt voorziet onvoldoende in huurwoningen voor middeninkomens. Middeninkomens zijn belangrijk voor gemengde, leefbare wijken. Woningcorporaties willen hier een aanvullende rol spelen. Aedes steunt daarom het voorstel van de heer Nijboer om de opgeschorte markttoets helemaal af te schaffen. Het zou nog beter zijn als corporaties hun investeringen in middenhuur (niet-DAEB) op dezelfde manier kunnen financieren als hun sociale huurwoningen (DAEB). De marktomstandigheden rechtvaardigen dat en het zou corporaties nog beter in staat stellen de bouwproductie in dit segment op gang te houden. Indien hiervoor toestemming nodig is van de Europese Commissie, bijvoorbeeld voor het oprekken van de huidige DAEB-grenzen of het inrichten van een nieuwe DAEB, moet hierop worden ingezet.

3. Integrale afspraken zorg en welzijn rondom huisvesting aandachtsgroepen

Werken aan leefbaarheid vraagt om samenwerking met alle partijen in de wijk op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Omdat nieuwbouw achterblijft en de druk dus langer hoog zal blijven, moet er meer geld naar een wijkaanpak en sociale interventies, zodat iedereen zo goed mogelijk samen kan leven. Denk aan interventies ter bevordering sociale cohesie, wat kan variëren van wijkcentra waar burensamen kunnen komen, tot buurtmoestuinen en huismeesters en wijkconsulenten. Voldoende zorg en begeleiding is een belangrijke randvoorwaarde voor sommige aandachtsgroepen.

In die wijkcentra moeten wonen, zorg en begeleiding samenkomen, samen met gemeenten en andere partners. Zorg ervoor dat de medewerkers hier zoveel mogelijk ontschot kunnen werken, met ontschot budgetten zodat keuzes gemaakt kunnen worden in het belang van de mensen en de wijk, en niet vanuit het belang van de instituties die toevallig het geld beheren. Dat is goedkoper en effectiever.

Als je samenwerkt in een regio of een gemeente is het belangrijk dat al die partijen hetzelfde beeld delen over waar ze naartoe werken. Een woonzorgvisie waarin dit helder staat beschreven helpt hierbij, het is belangrijk dat de gemeente alle partijen hier in een vroege fase bij betrekt. Bij het maken van de prestatieafspraken die daarop volgen moeten ook weer alle partijen betrokken worden, iedereen heeft hier z'n steentje bij te dragen. Wij vinden het van groot belang dat deze partijen ook mee tekenen nu de zorg steeds meer thuis plaatsvindt in onze wijken en huizen. Hierover gemaakte afspraken kunnen niet vrijblijvend zijn. Niet voor gemeenten en corporaties maar ook niet voor zorg- en welzijnsinstellingen.

4. Doelmatige inzet van middelen voor opvang en huisvesting statushouders

Voor mensen die om verschillende redenen naar Nederland zijn gekomen en mogen blijven, is het veel efficiënter om direct voor huisvesting te zorgen. Dit vraagt een andere manier van kijken naar (crisis)opvang. Wij roepen op tot meer lange termijn denken in huisvesting in plaats van korte termijn denken in (crisis)opvang. Opvang, en zeker crisisnoodopvang, is per bewoner véél duurder dan het realiseren van huisvesting. Beschikbare locaties kunnen dus beter ingezet worden voor huisvesting dan voor opvang. Hiervoor is echt een shift nodig in het denken én handelen van bestuurders en overheden. Daarom moet er rondom statushouders ingezet worden op een integrale aanpak waarbij meer financiering beschikbaar gesteld wordt voor huisvesting. Het COA zou structureel op moeten trekken met corporaties zodat er een flexibele schil van huisvesting statushouders gerealiseerd kan worden. Waarbij partners in de wijk zorgen voor adequate begeleiding na toewijzing.

Wij vragen uw steun voor een voortvarende aanpak als het gaat om leefbaarheid in wijken, ook in het volgende kabinet.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter