

Aanpak van de wooncrisis

Position paper Woonbond

Nederland kampt al jaren met een wooncrisis. Huurders lopen tegen onbetaalbare huurprijzen aan, veel mensen vinden geen geschikte woning en de woonkwaliteit laat soms ook echt te wensen over. Het recht op een betaalbare en goede woning wordt in de praktijk onvoldoende waargemaakt. Deze wooncrisis is geen natuurverschijnsel, maar een voortvloeisel van falend woonbeleid. De Woonbond voldoet dan ook graag aan uw verzoek te reflecteren over oplossingen van de wooncrisis en noodzakelijke wettelijke en stelselwijzigingen om de wooncrisis te beteugelen.

Dit doen we aan de hand van de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, woningkwaliteit en zeggenschap.

Betaalbaarheid: bestaanszekerheid op verschillende prijsniveaus onder druk

De wooncrisis raakt direct mensen door hoge huurprijzen. Door hoge huren kunnen Nederlanders de boodschappen niet betalen of onthouden zich van sociale activiteiten. De ervaring leert dat eerst op deze basisbehoeftes wordt bezuinigd voordat huurders stoppen met betalen van huur. Er is dus al een groot maatschappelijk probleem voordat de huur niet wordt betaald.

In de basis is het van belang dat huurders – en andere huishoudens – genoeg inkomen hebben om basale levensbehoeften te bekostigen. De Woonbond pleit in dit kader voor een structureel hoger bestaansminimum. Daarbij is het van belang dat inkomens (lage met ondersteuning via de huurtoeslag) hoog genoeg zijn om goed te kunnen wonen en rond te komen voor iedereen. Alhoewel er nu veel wordt gesproken over het afschaffen van toeslagen zou dat voor huurders met een laag inkomen desastreus uitpakken. De huurtoeslag zou juist omhoog moeten.

In de sociale sector zijn bij huurders bij corporaties door het sluiten van de Nationale Prestatie Afspraken tussen Aedes, VNG, Woonbond en het Rijk de huurquotes dalend. Er is aan bijna 600.000 huishoudens huurverlaging toegekend en de jaarlijkse huurverhoging is beperkt. Door de hoge CAO loongroei is de verwachte huurstijging in 2024 echter alsnog uitzonderlijk hoog, zelfs met de afgesproken afslag van 0,5%. Derhalve pleit de Woonbond er voor om de in de toekomst, na het aflopen van de huidige Nationale Prestatie Afspraken, een duurzame systematiek op te zetten in wetgeving die zorgt voor een heel gematigde huurontwikkeling.

Buiten de sociale sector zijn er geen afspraken met verhuurders voor gematigd huurbeleid, derhalve is wetgeving noodzakelijk om excessieve huren en huurstijgingen te voorkomen. Op 9 april heeft de Tweede Kamer de wet aangenomen¹ die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector beperkt. De Woonbond wilt dat de Eerste Kamer deze wet eveneens aanneemt.

Maar in de vrije sector is er meer nodig om de scheefgroei aan te pakken tussen kwaliteit en wat mensen kunnen betalen aan de ene kant, en de exorbitante huurprijzen aan de andere kant. Een deel van de aanbodkant maakt dermate misbruik van het gebrek aan huurprijsbescherming in het geliberaliseerde segment, dat huurders er vaak de helft van hun inkomen kwijt zijn aan huur voor woningen die dat simpelweg niet waard zijn. Wie op Funda kijkt ziet dat appartementen van zestig vierkante meter die voor meer dan 2.000 euro per maand in de verhuur gaan, geen uitzondering zijn.

Binnenkort wordt in de Tweede Kamer de behandeling verwacht van de Wet Betaalbare Huur. Deze wet moet excessieve huren in de vrije sector aan banden leggen en maakt het woningwaarderingstelsel bindend. De Woonbond is voorstander van de wet. De Woonbond wilt dat de Eerste Kamer deze wet ook aan neemt, indien de Tweede Kamer hiertoe besluit. In de wet is er al veel, zo niet te veel, tegemoet

¹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/stemmingsuitslagen/detail?id=2024P05993&did=2024P05993>

gekomen aan de wensen van commerciële verhuurders. Zo blijkt uit ons onderzoek ²dat nieuwbouw niet afdoende is geregeld in de huurbescherming. Dit is ook bevestigd in antwoorden van het ministerie naar aanleiding van vragen van leden van de Tweede Kamer.

Met het reguleren van een groter deel van de huursector wordt een historische fout voor een deel hersteld. Tot 1994 gold voor alle bestaande huurwoningen een maximale huurprijs. Hier werd van afgestapt onder het mom dat er geen sprake was van schaarste. Dat station is inmiddels lang en breed gepasseerd. De, met name door opkoop van koopwoningen, fors gegroeide commerciële sector kent daardoor te vaak huurprijzen die compleet losgezongen zijn van de kwaliteit.

Wet- en regelgeving moet erop gericht zijn dat een goede prijs-kwaliteit verhouding gewaarborgd is. Uiteindelijk heeft dit een dempend effect op torenhoge grondprijzen, waarvan de rekening nu wordt neergelegd bij de toekomstige huurder. De volkshuisvesting moet bouwen op woningcorporaties en nette investeerders met een langetermijnvisie. Niet op kleine beleggers en internationale (sprinkhaan)fondsen die gelokt worden met hoge rendementen op korte termijn.

Beschikbaarheid: een brede sociale huursector en robuuste volkshuisvesting

Er is een enorm tekort aan betaalbare woningen. Dit is tot stand gekomen door gebrek aan landelijke regie en investeringen in de bouw van betaalbare woningen en gebiedsontwikkeling. Nederland heeft zelfs 10 jaar lang de sociale sector beknot in haar mogelijkheden door de verhuurderheffing. De extreme wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn dan ook een direct gevolg van verkeerd beleid van de overheid. De Woonbond pleit voor landelijke regie in de bouw van betaalbare woningen, naar verwachting behandelt de Eerste Kamer later dit jaar de Wet Regie op de Volkshuisvesting waar de Woonbond een voorstander van is.

In dit kader wijst de Woonbond u graag op ons "Actieplan Nieuwbouw"³ van juli 2023. Hierin stellen we een bouwplicht voor ontwikkelaars voor, het invoeren van een planbatenheffing, een groter aandeel betaalbare nieuwbouw op nationaal niveau (40% sociale huur en 40% middensegment) en het vergroten van publieke investeringen. Huurders kunnen het oplossen van de wooncrisis niet alleen betalen via steeds hogere huren. Na jaren van afkomen van de corporatiesector, moeten er publieke investeringen volgen in de sociale huursector.

Woningkwaliteit: verduurzamen met en voor bewoners

Het verduurzamen van slecht geïsoleerde huurwoningen van corporaties is een kans voor huurders en de wereld. Een kans voor een lagere energierekening en beter voor het klimaat. Door de Nationale Prestatie Afspraken wordt er geen huurverhoging gerekend voor zittende huurders bij verduurzaming (isolatie). Onderzoeksbureau TNO becijferde dat dit hen tientjes per maand netto kan schelen. De Woonbond roept u dan ook om de verduurzaming van huurwoningen aan te jagen en te ondersteunen in diverse wet- en regelgeving.

De Woonbond ziet dat bij commerciële verhuurders de gewenste snelheid om slecht geïsoleerde woningen te verduurzamen onvoldoende is. Zo komt enkelglas hier op veel grotere schaal voor. Een ernstige aantasting van het woongenot van huurders. De Woonbond pleit er dan ook al jaren voor enkelglas op te nemen als wettelijk gebrek. Zie hiervoor onze notitie⁴. Waar de wortel van subsidie niet werkt, moet immers de stok aangewend worden.

Daarnaast wil de Woonbond dat de huren worden bevroren voor woningen met een slecht label (E, F en G). Hiermee lopen we vooruit op het verhuurverbod dat in 2030 moet gaan gelden voor onzuinige woningen. Zo stimuleren we ook commerciële verhuurders op tijd om in actie te komen.

² <https://www.woonbond.nl/pers/nieuwbouw-ontglopt-huurprijsbescherming-in-plannen-de-jonge/>

³ <https://www.woonbond.nl/pers/actieplan-voor-nieuwbouw/>

⁴ <https://www.woonbond.nl/wp-content/uploads/2023/06/Woonbond-Notitie-Enkelglas-huurgebrek.pdf>

Om de verduurzaming via collectieve warmtebronnen te laten doorgaan, is het belangrijk dat de huurders die hier gebruik van maken goed worden beschermd. De tarieven voor warmte en het vastrecht zijn nu simpelweg te hoog, zeker voor huurders. Het huidige NMDA-vastrecht is gebaseerd op eigenaar-bewoners. De vermeden ketelkosten zitten nu in dat vastrecht, waar die ook al in de huur zitten. Zo betalen huurders dubbel. Vastrecht voor warmtenetten moet gesplitst worden in een gebruikers- en eigenarendeel.

Zeggenschap

Als laatste, maar absoluut niet onbelangrijk, wil de Woonbond kwijt dat er het nodige schort op het gebied van zeggenschap van huurders. De jubilerende overlegwet dient herzien te worden om huurders meer positie te geven in het overleg met hun verhuurder over het huurbeleid of bij ingrijpende trajecten als sloop/nieuwbouw.

Conclusie

De overheid heeft zich de afgelopen decennia teruggetrokken van het volkshuisvestingsbeleid en meer aan de markt over gelaten. Die pendule is nu langzaam terug aan het bewegen maar we zijn nog lang niet waar we zijn moeten. Het recht op een goede gezonde en betaalbare woning is een fundamenteel recht. Een basis waarop andere rechten genoten kunnen worden. Dat verdient een overheid die hierin pal staat voor burgers. Die beschermt tegen woekerhuren of onbetaalbare energierekeningen. Die zorgt dat wachten op een geschikte woning geen gebed zonder eind is. En die zorgt dat huurders goed beschermd zijn én iets te zeggen hebben over hun eigen wonen.