

Vergaderjaar 2018–2019

35 286

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

Nr. 2

INITIATIEFNOTA

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Voorstellen	2
1.1. Beslispunten	2
1.2. Financiële consequenties	3
2. Inleiding	3
2.1. Aanleiding voor de initiatiefnota	3
2.2. Doel en strekking van de initiatiefnota	4
3. Context	5
3.1. Geschiedenis stadsinrichting	5
3.2. Wijkpolarisatie	7
4. Huidig beleid en voorstellen	9
4.1. Passend toewijzen	9
4.2. Gevarieerd bouwen	10
4.3. Belastingdruk corporaties	10
4.4. Wijkanaanpak waar nodig	11
4.5. Aanscherping leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties	11
4.6. Hogere inkomensgrens sociale huur	12
4.7. Indexatie liberalisatiegrens	12
4.8. Verhuurdersvergunning Groningen	13
4.9. Reguleren particuliere huur	13
4.10. Beleggers aanpakken	13
4.11. Krimp	14
4.12. Wooncoöperatie	14
5. Nawoord	15

1. Voorstellen

1.1. Beslispunten

- I. De initiatiefnemer stelt voor de norm voor passend toewijzen te verlagen tot 75%.
- II. De initiatiefnemer pleit voor een afschaffing van de markttoets voor woningcorporaties.
- III. De initiatiefnemer pleit ervoor om in nieuwbouwprojecten een vast percentage van tenminste 30% van de woningen aan te wijzen als huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens.
- IV. De initiatiefnemer stelt voor om de verhuurdersheffing te verlagen voor verhuurders die investeren in renovatie, verduurzaming en woningbouw.
- V. De initiatiefnemer stelt een nieuw Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor.
- VI. De initiatiefnemer stelt voor om normen met betrekking tot het doen van leefbaarheidsbijdragen door corporaties te verruimen.
- VII. De initiatiefnemer stelt voor om de inkomensgrens sociale huur te verhogen naar 60.000 euro.
- VIII. De initiatiefnemer stelt een verhoging voor van de maximale huurprijs van sociale woningen van 720 naar 1.000 euro.
- IX. De initiatiefnemer stelt voor huurwoningen in de vrije sector een maximale jaarlijkse huurprijsstijging voor van de inflatie plus 3 procent. Als huren de afgelopen vijf jaar met meer dan 30 procent stegen, moeten zij voor een aantal jaren worden bevroren.
- X. De initiatiefnemer stelt een landelijke verhuurdersvergunning voor.
- XI. De initiatiefnemer stelt voor om het beleggen in vastgoed te ontmoedigen door een verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 6 procent. Starters moeten juist worden aangemoedigd om een huis te kopen, voor hen moet de overdrachtsbelasting worden verlaagd naar 0 procent.
- XII. De initiatiefnemer stelt een Vitaliteitsfonds voor t.b.v. voorzieningen in krimpregio's.
- XIII. De initiatiefnemer stelt voor wooncoöperaties te stimuleren.

De Kamer wordt gevraagd in te stemmen de regering te verzoeken bovenstaande aanbevelingen over te nemen en om te zetten in beleid en wetgeving.

1.2. Financiële consequenties

De voorgestelde maatregelen hebben de volgende financiële consequenties voor de rijksbegroting:

Maatregel		kosten
I	Norm passend toewijzen verlagen	Budgetneutraal
II	Afschaffing markttoets	Budgetneutraal
III	30 procent woningen in nieuwbouwprojecten onder liberalisatiegrens	Budgetneutraal
IV	Omzetten verhuurderheffing in bouwfonds	500 miljoen
V	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing	500 miljoen
VI	Toestaan hogere leefbaarheidsbijdragen	Budgetneutraal
VII	Verhogen inkomensgrens sociale huur	Budgetneutraal
VIII	Verhoging maximale huurprijs sociale huurwoningen	Budgetneutraal
IX	Maximale huurprijsstijging vrije sector	Budgetneutraal
X	Verhuurdervergunning	5 miljoen
XI	Verhoging overdrachtsbelasting beleggers, verlaging overdrachtsbelasting voor starters	300 miljoen
XII	Vitaliteitsfonds krimpregio's	100 miljoen
XIII	Stimuleren wooncoöperaties	Budgetneutraal

2. Inleiding

2.1. Aanleiding voor de initiatiefnota

Zeker zijn van een fijn thuis is belangrijk in het leven. Daarvoor is een kwalitatief goede, betaalbare woning nodig. Minstens zo belangrijk is de buurt waarin de woning staat. Van de buurt hangt af welke voorzieningen aanwezig zijn, of je een beroep kunt doen op mensen in de omgeving. Of je je veilig voelt in je eigen huis. En of het prettig, leuk, fijn is om er te leven.

Meer gevarieerde wijken functioneren beter. In gemengde wijken kunnen mensen gezamenlijk de problemen in het leven te lijf gaan. Deze wijken hebben over het algemeen een meer gevarieerd aanbod aan voorzieningen en in een gevarieerde wijk voel je je veiliger¹. Kortom, een gemengde wijk of buurt is voor iedereen beter, prettiger, gewoon leuker.

We zien helaas dat verschillen tussen mensen in Nederland groter worden, tussen huurders en kopers en tussen mensen in de regio en mensen in de randstad. Recent onderzoek wijst uit dat de ongelijkheid tussen 2006 en 2018 is toegenomen en deze trend is structureel en wijdverspreid: 44 van de 50 onderzochte steden laten toenemende ongelijkheid zien.² Deze ongelijkheid wordt versterkt door het woonbeleid. Aan de ene kant zien we mensen die elk jaar de huurstijging met angst en beven tegemoet zien. Kunnen zij de huur volgend jaar nog betalen? Mensen voor wie een dak boven het hoofd steeds meer een bron van zorg is. Hun woonlasten zijn de afgelopen jaren steeds verder toegenomen, ook ten opzichte van kopers. Sommige huurders betalen tot wel 40–50 procent van hun inkomsten aan woonlasten³. Aan de andere kant zien we beleggers die tientallen woningen opkopen, opknappen en splitsen en vervolgens voor exorbitante prijzen verhuren. Zij onttrekken hiermee betaalbare woningen aan de markt en maken het voor mensen met een middeninkomen nog moeilijker om betaalbare woonruimte te vinden.

¹ *Sturen op gemengde wijken?*, Platform 31 (2018) <https://www.platform31.nl/publicaties/sturen-op-gemengde-wijken>.

² *Spatial housing-market polarization: diverging house values in the Netherlands*, Hochstenbach & Arundel (2019).

³ «Huurders verwonen groter deel inkomen dan kopers», <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-verwonen-groter-deel-inkomen-kopers>.

Ook wijken groeien steeds verder uit elkaar, verschillen nemen toe. Er is sprake van een toenemende tweedeling tussen corporatiebuurten⁴ aan de ene kant en de rest van Nederland aan de andere kant. En aan de andere kant zien we de rijke enclaves eveneens toenemen. Het aantal wijken met overwegend miljoenenvilla's stijgt met rasse schreden. Daarnaast zien we verschillen tussen krimpgebieden en de Randstad.

Het aantal buurten met een hoge concentratie sociale huurwoningen is afgenomen, maar in de resterende corporatiebuurten wonen anderhalf miljoen mensen. Daar neemt het aantal problemen en de complexiteit ervan toe. De leefbaarheid, tegen de landelijke positieve trend in, neemt juist in deze, meer kwetsbare buurten af.

Door een veranderende instroom ontstaat in veel van die toch al weinig welvarende wijken een concentratie van kwetsbare huishoudens, stapelen de problemen zich op en gaat de leefbaarheid achteruit. Er is sprake van meerdere problematieken die samen komen: lage inkomens, lage opleiding, werkloosheid, meer mensen met gezondheidsklachten of psychologische problemen, schulden en verslaving. Deze problemen komen in iedere samenleving voor, maar als deze zich allemaal in dezelfde wijken opstapelen, worden ze onbeheersbaar. Problemen versterken elkaar en worden daarmee steeds moeilijker oplosbaar. Dit leidt tot een verminderde mogelijkheid om zorg te dragen voor elkaar en een afname van de leefbaarheid in deze buurten⁵.

Deze concentratie van problemen in dezelfde wijken is geen natuurverschijnsel. Voor een belangrijk deel zijn deze problemen het gevolg van overheidsbeleid. Zo is het corporaties moeilijk gemaakt om te blijven investeren in hun woningen en buurten; om te bouwen voor de middenklasse; hebben corporaties door passend toewijzen minder invloed op de diversiteit van de wijk en wordt bij nieuwbouw te weinig rekening gehouden met de samenstelling van de wijk en de daarbij behorende voorzieningen. Ook zijn de Rijksfondsen voor investeringen in de minst sterke wijken afgeschaft, waardoor ze verder op achterstand zijn gekomen.

De initiatiefnemer vindt dat iedereen zeker moet zijn van een betaalbare en fijne woning in een prettige wijk. Een wijk waar je je veilig voelt en waar je thuis bent.

2.2. Doel en strekking van de initiatiefnota

De initiatiefnemer maakt zich zorgen over de toenemende woontweedeling in Nederland. Nederland kent van oudsher gemengde wijken en huizen van gemiddeld goede kwaliteit, zeker in vergelijking met het buitenland. Banlieus komen hier (nog) niet voor. Steden zijn, zeker internationaal gezien, redelijk gemengd. Rijkeneclaves, «Gated communities» zoals in de Verenigde Staten, bestaan hier nog niet. Dat is een groot goed, maar dat gaat niet vanzelf.

De initiatiefnemer wil een lans breken voor meer investeringen in en aandacht voor het belang van gemengde steden en buurten. Het is een Nederlandse kracht die onder druk staat en bescherming verdient. Wijken en buurten verloederen. Problemen stapelen zich verder op. Gettovorming dreigt. En aan de andere kant nemen beleggers onze steden over, komen starters er niet tussen en zijn onze binnensteden inmiddels voor gewone mensen onbetaalbaar geworden.

⁴ Een corporatiebuurt is een buurt waarin tweederde of meer van de woningen in bezit zijn van corporaties.

⁵ Veerkracht in het corporatiebezit – Kwetsbare bewoners en leefbaarheid. RIGO in opdracht van Aedes (2018) https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf.

De initiatiefnemer ziet graag een land waarin buren elkaar kennen en waar rijk en arm, hoog- en laagopgeleid, oorspronkelijke Nederlander en Nederlander met een migratie-achtergrond met elkaar wonen. Waar de sociale cohesie niet afhangt van een enkele vrijwilliger. Waar buren elkaar een handje helpen met de boodschappen, waar men een oogje in het zeil houdt als de buren op vakantie zijn en waar men samen let op de vriendelijke oudere buurvrouw. Waar mensen elkaar aanspreken op vuil op straat en waar buurkinderen samen buitenspelen. Kortom, een veilige basis voor een zeker bestaan.

Bij ongewijzigd beleid zullen beleggers een steeds groter deel van onze binnensteden kunnen opkopen, zal de segregatie toenemen en dreigen ook in Nederlandse steden banlieues te ontstaan. Het hoeft niet zover te komen. Als we bewust kiezen voor het belang van een goede, prettige woonomgeving waar iedereen met elkaar samenleeft, kunnen we dat realiseren. Dat vraagt wel om andere beleidskeuzes. In deze initiatiefnota doen we daartoe de nodige voorstellen.

3. Context

3.1. Geschiedenis stadsinrichting

De overheid en woningcorporaties hebben in Nederland traditioneel een sterk sturende rol bij de vormgeving van het volkshuisvestingsbeleid. Toen de eerste grootschalige buurten werden ontwikkeld in de 19^e eeuw, en de eerste woningcorporaties ontstonden, was dit vooral een filantropisch project van industriëlen, uit welbegrepen eigenbelang. Volkshuisvestingsprojecten waren bedoeld ter verheffing van de arbeidersklasse, zodat deze gezonder en productiever werd. Investerings in scholen en hygiëne moesten renderen. Tegelijkertijd verbeterden de leefomstandigheden van hen die in deze wijken woonden aanzienlijk. Na de invoering van de Woningwet in 1901 werd de rol van de overheid steeds groter, in ruil voor overheidssteun werd meer invloed geëist op wie er in deze woningen kwam te wonen, welke voorzieningen aanwezig waren en op de hoogte van de huren. Het begin van volwaardig volkshuisvestingsbeleid.⁶ Dilemma's uit het verleden, zijn nog altijd actueel; Hoeveel overheidssteun moet er zijn voor de volkshuisvesting? Wie komt er in aanmerking voor woningen? En ook, moeten burgers het primair onderling regelen, of is de Staat leidend. De verpersoonlijking van deze dilemma's was de Amsterdamse wethouder Floor Wibaut (1917–1931), die de Gemeentelijke Woningdienst oprichtte en ervoor zorgde dat de stad Amsterdam duizenden woningen voor arbeiders opkocht en bouwde (wie bouwt, Wibaut!). In deze tijd waren bewoners vaak nog lid van de woningbouwcorporatie en was er een sterke band met de buurt. Woningen werden gebouwd voor arbeiders, maar langzaam werd de doelgroep breder.

Wederopbouw

Na de oorlog heerste er woningnood en economische malaise, alle beleidsaandacht was gericht op de wederopbouw. In de jaren vijftig verschoof het beleid in de steden richting sanering en krotopruijing. Aan de randen van de stad werden voor bewoners uit saneringsgebieden op grote schaal uitbreidingswijken gebouwd. Het kabinet-Drees I maakte van de woningcorporaties cruciale spelers bij de wederopbouw in de jaren veertig en vijftig. Dit ging opnieuw gepaard met toenemende overheids-

⁶ Parlementaire enquête Woningcorporaties (2014) https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/atoms/files/8._literatuurstudie.pdf.

bemoeienis. De overheid plande, subsidieerde, verdeelde en controleerde de woningbouw, de corporaties werden uitvoeringsorgaan⁷. Waar de woningcorporaties tot de jaren vijftig «de verheffing van de arbeider» als doel had, werd de relatie vanaf de jaren zestig zakelijker en beperkte zich tot een van verhuurder-huurder. Nieuwe subsidieregelingen voor huurwoningen in 1968 vormden een aanjager van de groei van de corporatiesector⁸. Woningbouwverenigingen mochten niet langer alleen voor eigen leden bouwen, maar moesten bouwen voor de samenleving als geheel.

Stadsvernieuwing

In de jaren zeventig werd stadsvernieuwings- en volkshuisvestingsbeleid opgezet onder leiding van PvdA-leider Den Uyl. Het aanpakken van de grote kwaliteitsachterstand van vooroorlogse wijken was daarbij het voornaamste doel. Onder de Interim Saldo Regeling werd een groot deel van de vooroorlogse woningvoorraad opgeknapt of vervangen. Met behulp van PvdA wethouders «in geouwehoer kan je niet wonen»-Jan Schaefer, Jan van der Ploeg (Rotterdam) en Adri Duivesteijn (Den Haag) werden tot wel 80 sociale huurwoningen per jaar gebouwd.

Sociale Vernieuwing

Waar Nederland tot in de jaren negentig sterke overheidsregelingen voerde op de grond- en bouwmarkten, stonden sindsdien de uitgangspunten van decentralisatie, marktwerking en deregulering centraal (nota Heerma, 1989). Voor het eerst werd voor corporaties de doelgroep van beleid gedefinieerd.⁹ Het zorgdragen voor voldoende betaalbare woningen werd een gedeelde verantwoordelijkheid van marktpartijen, lage overheden en woningcorporaties, die in 1994 verzelfstandigd waren en in 1997 de laatste bouwsubsidie kregen. De sturing op voldoende aanbod van betaalbare woningen vond na de jaren negentig dus niet meer centraal plaats. Het anticyclische bouwen heeft daarmee plaatsgemaakt voor procyclisch bouwen¹⁰.

Grote Stedenbeleid (1995–2015/) ISV / wijkenaanpak

Naar aanleiding van zorg over tweedeling, segregatie en concentratie van lagere inkomensgroepen deed vanaf de jaren negentig het concept «gemengde wijk» haar intrede. In 1994 bepleitte de G4 een deltaplan voor «grote steden», wat resulteerde in het grotestedenbeleid (1995–2015)¹¹, een langlopende beleidsprogramma, aangejaagd door ISV-subsidies (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) van het Rijk en investering van woningcorporaties en marktpartijen. Doelstelling is om de positie van de steden te versterken en om een tweedeling binnen steden te voorkomen. Uit evaluaties is gebleken dat steden die in aanmerking kwamen voor ISV erop vooruit zijn gegaan¹².

⁷ Parlementaire enquête Woningcorporaties (2014) https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/atoms/files/8_literatuurstudie.pdf.

⁸ Parlementaire enquête Woningcorporaties (2014) https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/atoms/files/8_literatuurstudie.pdf.

⁹ Parlementaire enquête Woningcorporaties (2014) <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33606-8.pdf>.

¹⁰ Parlementair onderzoek Huizenprijzen (2013) <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=fdc83e56-f687-40d0-aac3-9ceb0426a160&title=Eindrapport%20van%20het%20Parlementair%20onderzoek%20%22Huizenprijzen%22.pdf>.

¹¹ Sturen op gemengde wijken?, Platform 31 (2018) <https://www.platform31.nl/publicaties/sturen-op-gemengde-wijken#>.

¹² <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/stedelijke-vernieuwing/zeventig-jaar-stedelijke-vernieuwing/afronding-en-evaluatie>.

Het laatste grote project stadsvernieuwing was het krachtenwijkenbeleid tussen 2007 en 2012, als aanvulling op het bestaande beleid ten aanzien van stedelijke vernieuwing. Het beeld van de effecten van het krachtenwijkenbeleid verschilt nogal, maar uiteindelijk lijken de effecten positief te zijn.¹³

Sinds 2015 is er met de beëindiging van het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing geen sprake meer van door het Rijk gestuurde stedelijke vernieuwing. Sinds die tijd is het wijkenbeleid gedecentraliseerd naar gemeenten en initiatieven van onderop. Het Rijk biedt enkel ondersteuning door kennis en kunde. Slechts in beperkte gevallen ziet het Rijk voor zichzelf een rol weggelegd, zoals bij het nationaal programma Rotterdam-Zuid.¹⁴

3.2 Wijkpolarisatie

Zoals hierboven is beschreven, werd er in de afgelopen decennia verschillend gedacht over de wijksamenstelling, wijkaanpak en doelgroepenbeleid. Aanvankelijk stond verheffing van de arbeider voorop, later in de 20^e eeuw werd de sociale functie van het volkshuisvestingsbeleid belangrijker.

Net zo gevarieerd als het aantal ideeën erover, is de samenstelling van wijken en buurten. Er zijn wijken met bijna alleen zeer welvarende huishoudens, zoals de Amsterdamse Museumkwartier of Klिंगenbosch in Wassenaar. Het aantal miljoenenbuurten¹⁵ neemt bovendien flink toe, de afgelopen vier jaar is het aantal miljoenenbuurten verviervoudigd tot 53¹⁶. Ook zijn er buurten die bijna volledig uit lage inkomens bestaan, zoals de Schilderswijk of Nijlân De Zwette in Leeuwarden. Deze buurten zijn overal in Nederland te vinden. Uit onderzoek blijkt dat de wijkpolarisatie toeneemt. In «duurdere» buurten stijgt de WOZ waarde steeds verder, en in wijken met toch al lage woningwaardes blijft deze achter.¹⁷ De enorme stijging van woonkosten in de binnensteden heeft tot gevolg dat deze onbetaalbaar en dus onbereikbaar worden voor middeninkomens, starters en gezinnen¹⁸. Steeds meer gezinnen verlaten daarom de stad. In Amsterdam verhuist 40 procent van de jonge gezinnen binnen vier jaar na de geboorte van het eerste kind naar een andere gemeente¹⁹.

Niet alleen op basis van de woningwaarde neemt de wijkpolarisatie toe, ook met betrekking tot de leefbaarheid zijn er steeds grotere verschillen waar te nemen. Blijkens de leefbaarheidsbarometer is de leefbaarheid het

¹³ Place-based policies and the housing market (2018) https://www.vu.nl/nl/Images/Place-based-policies-and-the-housing-market_tcm289-893349.pdf.

¹⁴ <https://www.nprz.nl/over-nprz/nprz/over-ons>.

¹⁵ Een miljoenenbuurt is een buurt waar 50 procent of meer van de woningen een waarde heeft van 1.000.000 of meer.

¹⁶ «Nederland is 44 miljoenenbuurten rijker: explosieve stijging dure huizen», AD, https://www.ad.nl/wonen/nederland-is-44-miljoenenbuurten-rijker-explosieve-stijging-dure-huizen~ac0983de/?utm_source=dailynewsletter&utm_medium=email&utm_campaign=20190415&utm_userid=&utm_ctid=3f8f0cc56f400c2466c3c78b2418d0cd.

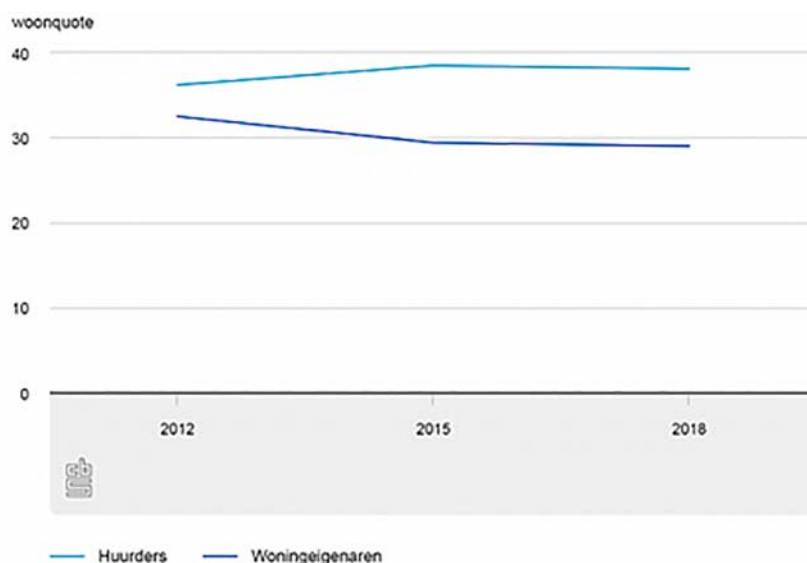
¹⁷ «Hoe de ruimtelijke ongelijkheid op de woningmarkt is toegenomen», Hochstenbach en Arundel (2018) <http://stukroodvlees.nl/hoe-de-ruimtelijke-ongelijkheid-op-de-woningmarkt-is-toegenomen/>.

¹⁸ «Wonen in de grote stad steeds lastiger voor middeninkomens», RTL (2018) <https://www.rtlnieuws.nl/geld-en-werk/artikel/58616/wonen-de-grote-stad-steeds-lastiger-voor-middeninkomens> <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/belegger-drijft-amsterdammers-de-stad-uit.9569223.lynkx>.

¹⁹ «Veel jonge gezinnen verlaten de grote stad», CBS (2017) <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/45/veel-jonge-gezinnen-verlaten-de-grote-stad>.

slechtst in buurten met overwegend lage inkomens²⁰, en het beste in buurten met overwegend hoge inkomens. Onderaan de leefbarometer staan gesegregeerde wijken die kampen met unieke problematiek. Mede als gevolg van strenge inkomensgrenzen en passend toewijzen verdwijnen de middeninkomens en gezinnen uit deze wijken en blijven slechts de laagste inkomens over. Dit heeft tot gevolg dat de tweedeling nog verder toeneemt en de buurten verder achteruit gaan; de leefbaarheid verbeterde sterker in wijken die al een (ruim) voldoende scoorden, en nam minder toe in wijken die eerder een onvoldoende scoorden.²¹ Geconcludeerd kan worden dat hoewel globaal gezien alle wijken erop vooruit gaan, juist de al zwakkere wijken relatief achter blijven.

In kwetsbare wijken zijn zowel de gemeten als de ervaren onveiligheid groter dan in sterke wijken.²² Er vindt een steeds grotere concentratie plaats van mensen met psychische en andere sociale problemen. Dit leidt tot meer onveiligheid en overlast in buurten waar er onvoldoende voorzieningen zijn om deze mensen te helpen. Deze mensen zijn al kwetsbaar en hebben minder zelf- en samenredzaamheid. Concentratie hiervan leidt ertoe dat de leefbaarheid verslechtert in buurten waar dit gebeurt.



Daarnaast zien we dat het verschil tussen de woonlasten van huurders en kopers steeds verder toeneemt. Ook daar ontstaat een tweedeling. De woonquote, de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen, komt in 2018 voor huurders gemiddeld uit op 38,1 procent. Eigenaren besteden in 2018 met gemiddeld 29 procent een kleiner deel van hun besteedbaar inkomen aan wonen. De woonquote van huurders is sinds 2012 met 2 procentpunt gestegen. De woonquote van eigenaren is juist afgenomen²³. Dit betekent dat kopers aanzienlijk minder uitgeven aan hun woonlasten dan huurders en dat de verschillen verder toenemen.

²⁰ Hier valt een hoop op af te dingen; een van de belangrijkste graadmeters voor de barometer is het huishoudinkomen, waarmee wijken met lage inkomens automatisch slecht scoren. Niettemin geeft de leefbaarheidsbarometer goede indicatoren of een wijk prettig of onprettig is.

²¹ Leefbarometer, verbetering en verschillen (2016) <https://doc.leefbaarometer.nl/resources/rapport-analyse-leefbarometer-2016.pdf> p. 14.

²² Veiligheidsmonitor (2017) <http://www.veiligheidsmonitor.nl/dsresource?objectid=885>.

²³ «Huurders verwonen groter deel inkomen dan kopers», <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-verwonen-groter-deel-inkomen-kopers>.

Het huidige beleid heeft tot gevolg dat wonen heeft bijgedragen aan het vergroten van de ongelijkheid in Nederland. Het tekort aan betaalbare huurwoningen stuwt de prijzen op, en vergroot zo de ongelijkheid.

4. Voorstellen

4.1. Passend toewijzen

Op 1 januari 2016 ging de herziene Woningwet in, sindsdien moeten woningcorporaties zorgen dat de juiste woning bij de juiste huurder terecht komt. Woningcorporaties moeten ieder jaar minstens 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 36.798 euro. Maximaal 10 procent mogen ze toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de 36.798 en 41.056 euro (2018). De overige 10 procent mogen woningcorporaties vrij toewijzen, waarbij ze wel voorrang moeten geven aan huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren of een noodsituatie²⁴. Dit geeft ruimte voor enig maatwerk in specifieke situaties. De regeling is ingesteld om betaalbaarheidsproblemen bij lagere inkomensgroepen te verminderen en om de Rijksuitgaven aan de huurtoeslag te beperken. Passend toewijzen heeft de betaalbaarheid van woningen verbeterd. Mensen zitten relatief vaker in een woning met een huur die past bij hun inkomen²⁵. De mogelijkheden van corporaties om de samenstelling van wijken te beïnvloeden is ingeperkt en sommige corporaties geven aan een toenemende clustering van huurders met de laagste inkomens in bepaalde gebieden of complexen waar te nemen. In bijvoorbeeld een jaren »60 flat met kleine appartementen, zullen voornamelijk mensen met een laag inkomen geplaatst worden. Heel veel individuen met een laag inkomen, zijn een aanwinst voor een wijk. Niettemin hebben mensen met (sociale of medische) problemen, veelal ook een laag inkomen. Een concentratie van problemen kan de kwetsbaarheid van buurten en wijken vergroten. De 10% marge die corporaties kunnen hanteren is niet afdoende om dit effect te voorkomen. Bovendien wordt deze marge in de praktijk vooral gebruikt om urgentiegevallen een woning te kunnen bieden. Als sturingsmechanisme is de marge daarom te laag. Overigens komt dit ook omdat corporaties angstig zijn om de ruimte die er is wel te gebruiken; de Autoriteit Woningcorporaties wordt teveel gevreesd.²⁶

Corporaties moeten weer meer ruimte krijgen om bredere groepen in aanmerking te laten komen voor hun woningen. De norm van 90% passend toewijzen biedt daar nu te weinig mogelijkheden voor. Passend toewijzen heeft geleid tot betere aansluiting van huren aan inkomens, maar is doorgeslagen. Er is onvoldoende ruimte in de praktijk om gemengde leefomgevingen te realiseren.

→ De initiatiefnemer stelt daarom voor de norm voor passend toewijzen te verlagen tot 75%. Zo kunnen corporaties blijven bijdragen aan een diverse wijk en voorkomen dat probleemwijken ontstaan.

²⁴ Hoofdpunten huurbeleid 2019: inkomens- en huurgrenzen en maximale huurstijging, Aedes (2018) <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/inkomens--en-huurprijsgrenzen.html>.

²⁵ Evaluatie passend toewijzen, Platform 31 (2017) <https://www.platform31.nl/publicaties/evaluatie-passend-toewijzen>.

²⁶ Evaluatie herziene woningwet, Aedes (2018) <https://www.aedes.nl/artikelen/corporatiestelsel/woningwet-in-de-praktijk/evaluatie-woningwet-geef-gemeenten-huurders-en-corporaties-meer-ruimte-voor-lokaal-woonbeleid.html>.

4.2. Gevarieerd bouwen, laat corporaties ook voor de vrije sector bouwen

Corporaties hebben primair als taak betaalbare woningen aan te bieden aan mensen met een midden of lager inkomen. Te ver afwijken van dit uitgangspunt heeft in het verleden tot negatieve gevolgen geleid, bekend zijn de aankoop van het cruiseschip SS Rotterdam die moest bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk Katendrecht maar een financieel debacle van 250 miljoen opleverde; de zelfverrijking, inclusief Maserati, door bestuurders bij Rochdale en het derivatendrama bij Vestia Rotterdam. Als reactie op die schandalen zijn corporaties zo ver beknot in hun taken, dat zij bijna alleen nog sociale huurwoningen kunnen realiseren. Die controle is echter doorgeschoten.

Vanwege de markttoets – corporaties mogen pas duurdere huurwoningen bouwen als de markt dat nalaat – en de rigide Europese inkomenseisen komen veel minder projecten dan maatschappelijk gewenst is van de grond. Zo is het veel moeilijker geworden om een samenhangend investeringsprogramma voor wijken aan te bieden als woningcorporatie en wat duurdere (huur)huizen te bouwen in het niet-DAEB segment om een rendabeler business case samen te stellen. Meer praktisch: een gemixt gebouw met appartementen, rijtjeshuizen en iets luxere hoekwoningen voor het middensegment is niet of nauwelijks te realiseren. Zo stopt de woningbouw en raakt het beleidsdoel van ongedeelde wijken steeds verder uit zicht.

Bovendien miskent dit het feit dat corporaties van onmisbaar belang zijn om grootschalige, diverse woningbouwprojecten van begin tot einde tot een goed resultaat te brengen. Bij nieuwbouw moeten corporaties dan ook in staat worden gesteld om huurwoningen voor mensen met een laag middeninkomen te bouwen. Dit leidt tot een goede balans in de wijk, en tegelijkertijd wordt de voorraad huurwoningen voor mensen met een middeninkomen vergroot. Neem een voorbeeld aan Zweden, waar ook schooldirecteuren trots in een woning van een corporatie wonen.

Naast tweedeling in buurten moet ook tweedeling op complexniveau worden voorkomen. Om tegen te gaan dat er appartementenblokken ontstaat waar enkel zeer rijke mensen wonen en om ervoor te zorgen dat ook in nieuwbouwprojecten voldoende woningen worden gereserveerd voor mensen met een inkomen onder de inkomensgrens sociale huur, moet ten minste dertig procent van alle woningen in nieuwbouwprojecten worden gereserveerd als sociale huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens.

- De initiatiefnemer pleit voor een afschaffing van de markttoets, zodat woningbouwcorporaties meer en voor grotere groepen kunnen bouwen.
- De initiatiefnemer stelt voor om in nieuwbouwprojecten een vast percentage van tenminste 30 procent van de woningen beschikbaar te stellen voor huurders met een inkomen onder de liberalisatiegrens.

4.3. Belastingdruk corporaties

Waar de rijksoverheid in de tijd van Den Uyl geld beschikbaar stelde voor volkshuisvesting, wordt er inmiddels geld onttrokken aan volkshuisvesting. Corporaties zijn onderworpen aan verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Per woning wordt aan het einde van deze kabinetsperiode 4 maanden aan huurinkomsten aan het Rijk afgedragen. De maatregel tegen overmatige schuldfinanciering is bedoeld om belastingontwijking aan te pakken (ATAD), maar raakt de mensen met een

echte brievenbuis: de huurders. Het is onbestaanbaar dat het kabinet deze rekening niet heeft gecompenseerd.

Er is een zeer duidelijk effect te zien op de investeringen van corporaties sinds de invoering van deze heffingen. Onderzoek van Aedes onder 171 corporaties toont dat de steeds hogere belastingen voor corporaties een van de belangrijkste redenen is waarom zij hun ambitie om de nieuwbouwproductie op te schroeven naar 34.000 sociale huurwoningen per jaar niet kunnen waarmaken. In 2018 werd slechts 50 procent van de beoogde doelstelling behaald²⁷. Dit heeft tot gevolg dat mensen steeds langer moeten wachten op een woning.

Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009 - 2018



→ De initiatiefnemer stelt voor om de verhuurderheffing te verlagen voor verhuurders die investeren in renovatie, verduurzaming en woningbouw.

4.4. Wijkeraanpak waar nodig

Het Grotestedenbeleid en de ISV-gelden (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) hebben een positieve uitwerking gehad op de leefbaarheid van wijken. Steden die in aanmerking kwamen voor GSB-ISV budget stonden er beter voor dan voor het ingezette beleid. Het leidde tot beperking van de problematiek in kwetsbare wijken²⁸. Sinds 2015 is er geen sprake meer van door het Rijk gestuurde stedelijke vernieuwing. Momenteel is de wijkeraanpak gedecentraliseerd. Het beëindigen van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing heeft bijgedragen aan het samenkomen van de laagste inkomens in wijken²⁹.

→ De initiatiefnemer stelt een nieuw Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor, te bekostigen uit een nieuw te vormen bouwfonds.

4.5. Aanscherping leefbaarheidsbijdragen van woningcorporaties

Een ander onderdeel van de herziene Woningwet is de aanscherping van de leefbaarheidsbudgetten van woningcorporaties. Gebleken is dat woningcorporaties door de Woningwet zijn ingeperkt in de manier waarop

²⁷ «Woningcorporaties: nieuwbouw huurwoningen in gevaar», Aedes (2019) <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/nieuwbouw-huurwoningen-in-gevaar.html>.

²⁸ Kwetsbare wijken in beeld, Platform 31 (2017) http://lpb.nl/wp-content/uploads/2017/03/170302_Kwetsbare-wijken-in-beeld-def.pdf.

²⁹ Sturen op gemengde wijken, Platform 31 (2018) <https://www.platform31.nl/publicaties/sturen-op-gemengde-wijken#>.

ze kunnen bijdragen aan leefbare wijken. De strengere definitie van leefbaarheid en de maximale leefbaarheidsbijdragen van 127,39 euro per woning hebben ertoe geleid dat woningcorporaties terughoudender zijn geworden in het leveren van leefbaarheidsbijdragen. Dit maakt dat in corporatiebuurten steeds minder voorzieningen aanwezig zijn, terwijl juist de voorzieningen bijdragen aan het woonplezier van mensen. Speeltuintjes, een parkje of het buurthuis zijn de plek waar buurtbewoners met elkaar in contact komen. In plaats van een vast bedrag per woning zou moeten worden uitgegaan van de behoefte van een wijk, zodat er in buurten waar dat nodig is meer budget beschikbaar is voor buurtvoorzieningen, zoals de inzet van conciërges, buurtbemiddeling, een speeltuintje of een ontmoetingsplek.

→ De initiatiefnemer stelt voor om normen met betrekking tot het doen van leefbaarheidsbijdragen door corporaties te verruimen door de maximale leefbaarheidsbijdrage per woning te verdubbelen naar 254,78 euro.

4.6. Hogere inkomensgrens sociale huur

Volgens de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties zich in eerste instantie richten op DAEB activiteiten, diensten van algemeen economisch belang, zoals het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. Europese regels omtrent staatssteun vanwege diensten van algemeen economisch belang (DAEB) worden dikwijls als ongeldig excuus gebruikt.³⁰ De grens van een gezamenlijk huishoudinkomen van 36 duizend euro is echter te knellend en weerspiegelt ook niet de problemen van gezinnen met een inkomen tussen 36 en 60 duizend euro, zoals politieagenten, leraren en verplegers, om een betaalbare woning te vinden. Bovendien kennen landen als Oostenrijk (tot 6,000 euro per maand) en Frankrijk (tot 7,200 euro per maand) veel hogere inkomensgrenzen.

→ De initiatiefnemer stelt voor om de inkomensgrens sociale huur te verhogen naar 60.000 euro.

4.7. Indexatie liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens voor sociale huur was jarenlang bevroren en stond vast op 710 euro, zonder indexatie. Pas in 2019 is deze verhoogd tot 720 euro. Sinds 2015 is de WOZ-waarde een zwaarwegende factor geworden in het puntenstelsel. Dit heeft als effect gehad dat steeds meer woningen volgens het puntenstelsel boven de liberalisatiegrens uitkwamen en dus veel woningen zijn onttrokken aan de sociale woningvoorraad. De verhuurder kon na verhuizing van de bewoner kiezen de woning voor een hogere huurprijs in het vrije segment te verhuren. In binnensteden en andere populaire locaties leidt dit tot een gestage uitholling van de sociale sector en onbereikbare buurten voor mensen met een lager inkomen. Op minder populaire plekken stijgen de huren veel minder hard, wat ertoe leidt dat sociale huurwoningen zich steeds meer concentreren op deze locaties.

→ De inkomensgrens is te laag. Ondanks dat de inkomensgrens recentelijk is verhoogd tot 720 euro, moet deze verder worden verhoogd. De initiatiefnemer stelt een verhoging van de maximale huurprijs van sociale woningen voor van 720 naar 1.000 euro (met een

³⁰ Zie antwoord op Kamervragen (Aanhangsel Handelingen II, 2018/19, nr. 3545): <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20182019-3545.html>.

jaarlijkse prijsindexatie), zodat ook de middeninkomens in hun woning kunnen blijven wonen en van waarde kunnen zijn voor de wijk.

4.8. Reguleren huren in de vrije sector

Huurders in een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn met de huidige regelgeving niet beschermd tegen excessieve huurverhoging. In de huidige krappe woningmarkt leidt dat tot torenhoge huren en onzekerheid onder huurders. Een voorbeeld uit Amsterdam toont dat huurders over de afgelopen 22 jaar geconfronteerd werden met een huurverdubbeling. In 1996 betaalden zij 1.450 gulden, de huur is nu opgelopen tot 1.296 euro³¹. Mensen met een middeninkomen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, de leraar, de politieagent, de verpleger worden zo uit hun woning verdreven. De plek waar zij al jaren wonen, wordt langzamerhand onbetaalbaar. Ook mensen die huren in de vrije sector moeten er zeker van kunnen zijn dat zij de huur komend jaar nog kunnen betalen, en moeten beschermd zijn tegen buitensporige huurverhoging. Huisjesmelkers en pandjesbazen maken misbruik van de woningnood, terwijl wonen een grondrecht is. Hier moet tegen worden opgetreden.

→ De initiatiefnemer stelt voor huurwoningen in de vrije sector een maximale jaarlijkse huurprijsstijging voor van de inflatie plus 3 procent. Als huren de afgelopen vijf jaar met meer dan 30 procent stegen, moeten zij voor een aantal jaren worden bevroren.

4.9. Verhuurdersvergunning

De huidige woningnood maakt de positie van huurders kwetsbaar. Zij krijgen te maken met discriminatie, willekeurige huurverhoging, illegale bemiddelingskosten en te hoge huren. Maar liefst 70 procent van de huurbemiddelaars brengt onterecht bemiddelingskosten in rekening; 90 procent van de makelaars is bereid om mee te werken aan discriminerende verzoeken³² en huurders vragen meer huur dan volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) is toegestaan³³. Deze praktijken moeten worden aangepakt, zodat iedereen kans maakt op de woningmarkt. Verhuurders die zich aan deze misstanden schuldig maken moeten worden gestraft. De huidige praktijk laat zien dat bestaande wet- en regelgeving foute verhuurders en huisjesmelkers niet tegenhoudt, de weg via de Huurcommissie biedt de huurder onvoldoende bescherming.

→ De initiatiefnemer stelt voor om een landelijk verhuurdersvergunning naar Gronings voorbeeld in te stellen.

4.10. Aanpak van beleggers

Beleggers die panden opkopen als winstobject en verhuren tegen torenhoge huren zorgen ervoor dat bepaalde buurten voor veel mensen onbetaalbaar worden. Dit speelt met name in de grote steden. In een stad als Amsterdam is een huurprijs van 1.500 euro voor een tweekamerappartement heel gewoon. Dit draagt bij aan verdergaande tweedeling; politieagenten, leraren, verpleegkundigen en jongeren maken geen schijn

³¹ «Huurders Java-eiland willen bevroering huren: «Er moet toch ergens een grens zijn?», AT5 (2019) <https://www.at5.nl/artikelen/192180/huurders-java-eiland-willen-bevroering-huren-er-moet-toch-ergens-een-grens-zijn>.

³² «Rachid is ook gewoon een nette jongen», De Groene Amsterdammer (2018) <https://www.groene.nl/artikel/rachid-is-ook-gewoon-een-nette-jongen>.

³³ Check je kamer rapport, LSVb (2017) <https://lsvb.nl/wp-content/uploads/2017/05/Check-Je-Kamer-Rapportage-LSVb-mei-2017-1.pdf>.

van kans om een betaalbare woning in het stadscentrum te vinden, terwijl zij heel belangrijk zijn voor onze steden.

Maar niet alleen in Amsterdam, ook in steden als Enschede, Den Haag en Amstelveen wordt meer dan 1 op de 10 huizen door beleggers opgekocht. In Maastricht en Groningen gaat dit om 1 op de 5 woningen³⁴. Daarom moeten beleggers worden ontmoedigd.

→ De initiatiefnemer stelt voor om het beleggen in vastgoed te ontmoedigen door een verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 6 procent. Starters moeten juist worden aangemoedigd om een huis te kopen, voor hen moet de overdrachtsbelasting worden verlaagd naar 0 procent.

4.11. *Krimp*

Krimpgebieden hebben het zwaar. In regio's zoals Oost-Groningen, de Achterhoek, Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Oost Friesland en Parkstad Limburg vertrekken mensen en staan voorzieningen als scholen, winkels, zorg, veiligheid en openbaar vervoer onder druk. De verwachting is dat in deze krimpgebieden de bevolking tot 2040 met 16 procent zal afnemen.³⁵ Krimp is niet alleen een probleem, maar biedt ook kansen. Maar dan moeten we die wel grijpen. Essentiële voorzieningen zoals zorg, onderwijs en winkels moeten ook in krimpregio's beschikbaar blijven.

→ Via een op te richten «Vitaliteitsfonds» wordt 100 miljoen euro beschikbaar gesteld om voorzieningen in krimpregio's op peil te houden.

4.12. *Wooncoöperatie*

Als alternatief voor het traditionele huren of kopen is in de woningwet 2015 de wooncoöperatie opgenomen. In een wooncoöperatie zijn bewoners zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van hun woningen. Groepen met interesse kunnen ondersteuning krijgen bij het opstellen van een plan en dat indienen bij hun corporatie. In verscheidene gemeenten, zoals Amsterdam, Den Haag en Finsterwolde, nemen bewoners via wooncoöperaties zelf de renovatie en het beheer van hun woningen ter hand. Het is nu belangrijk dat de initiatieven van bewoners die met elkaar verantwoordelijkheid willen nemen voor de eigen woning en woon- en leefomgeving, die kans ook echt krijgen. In de praktijk blijkt het feitelijk realiseren van wooncoöperaties weerbarstig.

→ De overheid en woningcorporaties moeten wooncoöperaties omarmen. Corporaties willen we beter laten meewerken aan de realisatie van wooncoöperaties door aan bewoners hun deskundigheid aan te bieden bij het opstellen van een wooncoöperatieplan en te helpen bij de financiering van wooncoöperaties. De overheid kan belemmeringen wegnemen en eveneens expertise bieden

³⁴ «Consument lijdt steeds meer onder de gespannen woningmarkt», NVM (2018) <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2018/04kwartaal2018q1>.

³⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingskrimp/krimpgebieden-en-anticipeergebieden>.

5. Nawoord

Nederland kent een traditie van diverse wijken. Het is één van de krachten van ons prachtige land. Die wijken staan onder druk. Initiatiefnemer maakt zich zorgen over de ontwikkelingen die nu gaande zijn: toenemende segregatie, stapeling van problemen en verslechtering van leefomstandigheden.

De overheid moet en kan hier tegen optreden. Gelukkig zien meer partijen dat. Ook de ChristenUnie kwam onlangs met behartenswaardige voorstellen om het heft als overheid meer in hand te nemen. Een aantal daarvan zijn ook in deze initiatiefnota's opgenomen.³⁶ GroenLinks heeft onlangs eveneens een initiatiefnota ingediend, waaruit dezelfde zorg en voorstellen blijken³⁷. Dit laat zien dat het probleem van de woningnood, het belang van betaalbaar en fijn wonen en de zorgen over hoe het nu gaat breder in de samenleving en Kamer leven.

De initiatiefnemer beoogt met deze nota voorstellen te doen om diverse, krachtige wijken te behouden en te versterken en ziet uit naar politieke samenwerking met de partijen in de Kamer om dit gezamenlijke doel te realiseren.

Nijboer

³⁶ <https://www.christenunie.nl/blog/2019/03/11/We-knokken-voor-een-land-waar-het-wonen-goed-is>.

³⁷ <https://groenlinks.nl/sites/groenlinks.nl/files/downloads/newsarticle/Initiatiefnota%20Marktwerking%20uit%20de%20huursector.pdf>.