

Gewijzigde regiewet: minder sociale huur, meer onduidelijkheid

Goed en veilig wonen Het kabinet heeft donderdag het wetsvoorstel voor regie op de volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. Volgens de Woonbond is het een afzwakking van de eerdere versie.



De voorgestelde wet regelt onder andere de bouw van sociale huurwoningen. Zo staat hierin dat gemiddeld 30 procent van alle nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen. De Woonbond is voorstander van meer overheidsregie en een minimumpercentage om de bouw van sociale huurwoningen af te dwingen. Maar het wetsvoorstel geeft nog geen duidelijkheid over hoe deze 30 procentregel in de praktijk uitpakt. En gemeenten met bovengemiddeld veel sociale huurwoningen worden verplicht vooral middel dure woningen te bouwen.

Aandeel sociale huurwoningen daalt op termijn

Momenteel is het landelijk aandeel sociale huurwoningen ongeveer 27 procent. Door sloop, verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen, zal dit percentage komende jaren verder dalen. Althans, indien slechts 30 procent van alle nieuwbouw sociale huur betreft. De Woonbond is daarom voorstander van een hoger percentage. In het Plan voor de Volkshuisvesting 2.0 stelt de Woonbond voor om landelijk 40 procent sociale huur te bouwen. Op deze manier kunnen de wachtlijsten daadwerkelijk worden teruggebracht.

Verplichting tot bouwen duurdere woningen

Er zijn gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huur. Hier vallen de vier grote steden onder, maar ook steden als Vlaardingen, Zaanstad, Enschede en Helmond. De minister kondigt in het wetsvoorstel aan dat deze gemeenten vooral koop- en huurwoningen moeten bouwen in het 'middensegment'. Deze gemeenten krijgen een verplichting om bij nieuwbouw tenminste 40 procent middel dure woningen te bouwen. Voor deze gemeenten geldt géén verplichting voor de bouw van sociale huurwoningen.

Lagere inkomens verdreven door hogere inkomens

De Woonbond is bezorgd over dit voornemen. Het kan er namelijk toe leiden dat sociale huurders niet meer in deze gemeenten terecht kunnen en worden vervangen door een doelgroep met een hoger inkomen. Terwijl juist in de grote steden de wachtlijsten voor een sociale huurwoning gigantisch zijn.

Regionaal kunnen gemeenten bouwplicht ontlopen

Gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijk gemiddelde, moeten wel verplicht tenminste 30 procent sociale huur bouwen. Maar het is onduidelijk hoe dit in de praktijk zal werken. De minister wil deze gemeenten namelijk de mogelijkheid bieden om ontheffing te vragen, waardoor zij géén sociale huurwoningen hoeven te bouwen. Gemeenten moeten dit dan wel afstemmen met de andere gemeenten in de regio. Want op regionaal niveau moet in ieder geval die 30% sociale huur worden gerealiseerd.

Onderling gesteggel betekent vertraging

De Woonbond waarschuwt ervoor dat gemeenten op deze wijze jarenlang onderling zullen steggelen. Snelle bouw van de broodnodige sociale huurwoningen blijft dan uit. In de verdere uitwerking van het wetsvoorstel is het dan ook noodzakelijk dat de minister hier klare wijn over schenkt.

Verplichting huisvesting urgent woningzoekenden

In deze regiewet is ook bepaald hoe gemeenten urgent woningzoekenden moeten huisvesten, waaronder Nederlanders die de maatschappelijke opvang verlaten. Hiermee wil de minister waarborgen dat alle gemeenten op regionaal niveau een eerlijke bijdrage leveren aan de huisvesting van urgent woningzoekenden.

Tweede Kamer kan wetsvoorstel nog aanpassen

Dit gewijzigde wetsvoorstel van minister Keijzer ligt nu bij de Tweede Kamer. Hier zal het komende maanden verder behandeld worden. De Tweede Kamer kan besluiten om nog aanpassingen te doen voordat de wet wordt aangenomen. Daarna moet de Eerste Kamer er nog een klap op geven voordat de wet echt ingevoerd wordt.

Bron: Woonbond
14 februari 2025