



Zoetermeer, 26 februari 2022

Geachte Minister De Jonge,

Gefeliciteerd met uw benoeming tot Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Wij, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH), zijn blij met de terugkeer van deze belangrijke ministerspost en ook blij met u, een politicus met oog en zorg voor mensen. Wij hebben uw brief aan de Kamer met belangstelling gelezen en gaan er vanuit dat u, net als wij, een volkshuisvesting voorstaat waarin huurders in comfortabele en behaaglijke woningen, in een prettige woonomgeving tegen een redelijke huurprijs invulling kunnen geven aan hun leven. Onderstaand onze reactie op het coalitieakkoord en mogelijke ongewenste effecten bij de uitvoering van beleid.

In het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' worden intenties ten aanzien van de volkshuisvesting beschreven waarover wij ons zorgen maken. De intenties zijn goed, maar in de uitwerking kunnen neveneffecten optreden die wij als zeer onwenselijk beschouwen. Omdat de uitwerking hiervan binnen uw departement valt kunt u deze brief beschouwen als een opsomming van aandachtspunten en tips om ongewenste effecten te voorkomen.

### **Het verlagen van de sociale huur voor mensen met een lager inkomen**

We verlagen de sociale huur voor mensen met een lager inkomen en we verhogen stapsgewijs de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur.  
Pagina 13, Coalitieakkoord

Het verlagen van de sociale huur voor mensen met een lager inkomen onderschrijven wij. Het past bij een sociale, solidaire maatschappij dat er zorg is voor huishoudens die het tijdelijk of permanent financieel moeilijk hebben. De recordhoge inflatie en stijgende energieprijzen zijn actuele ontwikkelingen die deze groep financieel zwaar zullen treffen.

We maken ons zorgen over de intentie om de huur te verhogen tot een marktconforme huur voor mensen met een hoger inkomen. De voorspelbaarheid van de hoogte van de huurlasten voor huishoudens in huurwoningen verdwijnt daarmee. De woningmarkt blijkt onvoorspelbaar. Zo zien we de laatste tijd een enorme prijsopdrijving binnen de markt voor koop- en vrije sector huurwoningen.

Voor huurders met een inkomen net boven de huurgrens is het vrijwel onmogelijk om alternatieven voor betaalbare woningen te vinden. Zij worden geconfronteerd met steeds hogere uitgaven voor energie, huur, levensmiddelen etc..

De stijging van het inkomen houdt daarmee geen gelijke tred. Het gat tussen inkomsten en de kosten voor het levensonderhoud wordt zo steeds groter.

Wij denken dat een onzorgvuldige uitvoering van deze intentie ervoor kan zorgen dat grote groepen Nederlanders klem blijven zitten in een huurwoning met een alsmaar stijgende huur.

Wij vragen u om bij de uitvoering oog te hebben voor deze gevolgen, een huurplafond te hanteren dat u jaarlijks met Aedes, de Woonbond afspreekt (voor de sociale huursector) en organisaties zoals de onze te consulteren zodat u een breed gedragen voorstel naar de Kamer stuurt.

### **Kopen van een huurwoning**

Om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, krijgen ze de kans om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen.

Pagina 13, Coalitieakkoord

Het verkopen van huurwoningen in een woningmarkt met grote tekorten lijkt ons contraproductief. Belangrijk is daarom de uitwerking van deze intentie. Hieronder een aantal suggesties.

#### Terughoudendheid bij verkoop van grondgebonden huurwoningen

Ongewenste effecten van de verkoop van grondgebonden huurwoningen zijn dat de laagste inkomensgroep van de koopmogelijkheid geen gebruik kan maken, waardoor dit type woning minder beschikbaar zal komen voor hen. Zij zullen meer dan anders voor huisvesting aangewezen zijn op appartementen. Dat is ongewenst, zeker voor meerpersoonshuishoudens zoals gezinnen met kinderen. Tracht daarom bij uitwerking deze ongewenste effecten tegen te gaan.

#### Terugkoopconstructie

Zo zien wij dat het huurders de kans geeft om een eigen woning te kopen, maar vrezen wij dat na aankoop de prijs van de woning exorbitant kan stijgen en daarmee de woning 'verloren' is voor huurders binnen de sociale huursector. Daarom adviseren wij u bij de uitvoering een koopconstructie met een begrensde waardeverhoging te hanteren waarbij het recht van terugkoop van de woning bij de corporatie ligt. Met dergelijke koopconstructies is de corporatiesector bekend.

#### Focus op nieuwbouw

Beter is het om woningen met een sociale koopprijs aan te bieden in de nieuw te bouwen premie A-woningen. Zo worden bestaande sociale huurwoningen niet onttrokken uit het sociale huuraanbod.

### **Terugkomst Premie A koopwoning**

Daarnaast willen we starters helpen een woning te kopen, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen, zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen.

Pagina 13, Coalitieakkoord

Terugkomst van de premie A-woningen geeft starters een kans om woningen te kopen en zorgt voor doorstroming uit bijvoorbeeld studentenhuurwoningen en startershuurwoningen.

Vanuit ons perspectief is het van belang dat deze woningen bij wederverkoop met redelijke prijzen worden aangeboden zodat dit doorstroomeffect blijvend is.

We zien met belangstelling tegemoet hoe u ervoor gaat zorgen dat de woningprijzen niet nog eens extra gaan stijgen.

### **Bestedingsruimte ouderen**

Wij maakten ons zorgen over de dreigende achteruitgang van het besteedbaar inkomen van ouderen (door de ont koppeling met de groei van het minimumloon) die door hun lage inkomen geen beroep konden doen op de ouderenkorting-compensatie. Fijn is het daarom dat de Eerste Kamer tegengas heeft gegeven.

We vinden dat het Rijk en niet de corporaties verantwoordelijk moeten worden gesteld om de negatieve effecten voor ouderen met het laagste inkomen te 'repareren' met ingrijpen in de hoogte van de huur.

Wij vragen u in de uitwerking onze zorgen mee te nemen.

### **Afschaffing bovengrens huursom huurtoeslag**

Tegelijkertijd hervormen en vereenvoudigen we de huurtoeslag door de maximale huurgrens af te schaffen en over te stappen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen. We zorgen dat iedereen deze hervorming kan dragen, met name de laagste inkomens.

Pagina 23, Coalitieakkoord

De gevolgen van het hanteren van normhuren en de vereenvoudiging van de huurtoeslag zijn nog niet duidelijk. Wij vragen u bij het ontwerpen van het beleid organisaties zoals de onze te consulteren om ongewenste effecten voor verschillende inkomensgroepen te voorkomen.

### **Stimuleren isolatie en stimulering van de woningvoorraad**

De verhuurderheffing wordt afgeschaft. We maken bindende prestatieafspraken met corporaties zodat de investeringscapaciteit die hierdoor ontstaat gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. **De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op, op basis van de waarde van hun woningbezit.**

Pagina 23, Coalitieakkoord

Goed dat de korting op de Verhuurderheffing in 2022 in samenspraak met Aedes is geormerkt voor investeringen in de corporatiesector. Bij de prestatieafspraken hierover zijn echter de huurders onvoldoende betrokken geweest. Dat zal anders moeten. Wij adviseren u dan ook om bij de prestatieafspraken voor 2023 (daar gaat het om een volledige afschaffing van de verhuurderheffing) huurders wel te betrekken o.a. door de Woonbond en huurdersorganisaties als gelijkwaardige gesprekspartner te betrekken. In uw brief van 15 februari jl. lezen we dat u dit gaat doen.

Onder voorbehoud van de uitwerking van de hier genoemde 'projectsteun' willen wij u nu al meegeven dat het ontstaan van een solidariteitsfonds onder corporaties niet mag leiden tot het verstoren van isolatie of duurzaamheidsprogramma's van corporaties die nu al langjarig zijn ingezet. Ons lijkt dat de verduurzamingsoperatie een nationale verantwoordelijkheid is en stellen dan ook voor om geen solidariteitsfonds in te stellen, maar een goed doordacht Rijks-stimuleringsfonds voor woningcorporaties en private verhuurders.

### **Leefbaarheid**

Wij zien in de prestatieafspraken voor de besteding van de korting op de Verhuurheffing in 2022 dat onder het kopje 'Leefbaarheid' het volgende staat:

- Er zijn na 2026 geen woningen meer die slecht of zeer slecht onderhouden zijn (categorie 5 of 6, op dit moment circa 14.200), tenzij er concrete sloopplannen bestaan voor woningen in deze onderhoudscategorieën.
- De corporatiesector spant zich extra in om veilig wonen te bevorderen. Hiertoe investeert de sector de komende vijf jaar jaarlijks 100 miljoen euro meer in onderhoud en

verbetering met specifieke focus op schimmelproblematiek als gevolg van gebrekkige kwaliteit van de woning, brandveiligheid en loden leidingen.

Bron: 'Prestatieafspraken tariefverlaging verhuurderheffing per 1-1-2022'

Hier wordt gebruik gemaakt van een wel heel smalle definitie van leefbaarheid, namelijk uitsluitend de fysieke aspecten ervan. Wij vinden dat bij de oormerking van het volledige bedrag aan Verhuurderheffing in 2023 deze definitie breder moet. Sociale elementen als veiligheid, schone en opgeruimde omgeving en ontmoeting zouden daar minimaal in opgenomen moeten worden. Fijn dat u in uw brief van 15 februari jl. daar al aandacht aan besteedt.

Wij menen dat zaken als schimmelproblematiek, kwaliteit, brandveiligheid, loden leidingen horen bij de basiskwaliteit van een woning. Corporaties horen deze basiskwaliteit te allen tijde te leveren, niet slechts dan wanneer het afgesproken wordt.

### **Tot slot**

We zijn ons bewust dat we reageren en adviseren op een coalitieakkoord waarvan nog niet alles is uitgewerkt. We gaan ervan uit dat u deze brief ziet als een verzameling van welgemeende boodschappen om u te helpen deze belangrijke portefeuille goed uit te voeren.

Graag willen wij ons in een persoonlijk gesprek nader aan u voorstellen. Wij gaan ervan uit dat u binnen de door dit kabinet voorgestane nieuwe bestuurscultuur open staat voor een gesprek met ons bestuur, zodat wij een en ander kunnen toelichten.

Met hartelijke groet, namens alle leden van de SHH

Sylvie Seubert-Rühl  
Voorzitter



P/a Van 't Hoffplein 1, 2725 EA Zoetermeer. M 0645090977

### *Aangesloten leden Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden*

Bewonersvereniging Rijswijk (Rijswijk)  
Huurdersbelangenvereniging Rozenstein (Wassenaar)  
Huurdersraad Vidomes (Zoetermeer, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Delft)  
Huurdersvereniging Maasland (Maasland)  
Huurdersorganisatie Haag Wonen (Den Haag)  
Huurdervereniging Argos (Pijnacker)  
Huurdersvereniging De Wassenaarsche (Wassenaar)  
Huurdersvereniging In de Goede Woning (Zoetermeer)  
Huurdersvereniging Respectus (Voorburg)  
Huurdersvereniging Staedion (Den Haag)  
Huurdersvereniging Wij Wonen (Delft)  
Huurders Wonen Wateringen (Wateringen)  
Huurdersraad Vestia Den Haag (Den Haag)  
Huurdersraad Vestia Zoetermeer (Zoetermeer)  
Huurdersvereniging Schiphoorn (Schipluiden)  
Vereniging Bewonersorganisatie Delft (Delft)  
Vereniging voor Arcade Huurders (Monster)

**Wat is de SHH?**

De Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden zorgt ervoor dat de stem van de huurders doorklinkt in de regionale prestatieafspraken. Hiermee maakt de SHH het verschil voor de huurders. De SHH stelt alles in het werk om te zorgen voor duidelijkheid voor de huurders van sociale huurwoningen in de regio Haaglanden. Zij vinden dat ieders inzet moet zijn dat de huurder kan wonen op basis van zijn eigen mogelijkheden ten aanzien van zowel kennis en kunde als financiële draagkracht.

De SHH vertegenwoordigt 17 huurdersorganisaties in de regio Haaglanden en daarmee 95% van alle huurders in de regio Haaglanden. Dat zijn 475.000 bewoners. Ook vertegenwoordigen zij de belangen van de 160.000 woningzoekenden in deze regio.

De SHH werkt nauw samen met de corporaties (SVH), gemeenten en Provincie Zuid Holland in regio Haaglanden bij het maken van regionale woningmarktafspraken.

[www.huurdersorganisatieshaaglanden.nl](http://www.huurdersorganisatieshaaglanden.nl)

[voorzitter@huurdersorganisatieshaaglanden.nl](mailto:voorzitter@huurdersorganisatieshaaglanden.nl)