



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw drs. K.H. Ollongren en woordvoerders Wonen  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Zoetermeer, 20 oktober 2020

Betreft: Wetsvoorstel huurverlaging  
Ref: 20382

Geachte minister Ollongren en woordvoerders Wonen in de Tweede Kamer,

Met Prinsjesdag kondigde het kabinet een wetsvoorstel aan om huren te verlagen. Uiteraard is dit goed nieuws voor de betaalbaarheid van huurwoningen in Nederland voor mensen met een laag inkomen. Maar deze maatregel heeft tegelijk een averechts effect op de doorstroming binnen de sector alsmede de uitstroom uit sociale huurwoningen. In de regio Haaglanden zien wij een zorgwekkende dalende trend als het gaat om verhuizingen uit sociale huurwoningen. We zien al jaren het aantal vrijkomende woningen verder teruglopen en daarbij komt de nieuwbouw onvoldoende op gang, waardoor de wachttijden fors oplopen. In deze brief geven wij u verdere uitleg over de consequenties van uw wetsvoorstel, waarmee niet-passend (te groot) wonen wordt beloond. We vragen u nadrukkelijk om daarom een aanpassing in het wetsvoorstel op te nemen.

### Huurverlaging

In het wetsvoorstel krijgen huurders met een inkomen onder de €23.200 (alleenstaanden) en €31.500 (meerpersoonshuishoudens) het recht op een huurverlaging, tot de voor hen geldende aftoppingsgrens (€619 voor alleenstaanden en stellen, €664 voor gezinnen). Gezien de vele huurders die meer huur moeten betalen dan ze volgens het Nibud te besteden hebben, is de aangekondigde maatregel goed nieuws voor de betreffende huurders. Tegelijkertijd zullen zij door huurverlaging ook minder huurtoeslag ontvangen, waardoor de huurder in de praktijk weinig zal merken van de huurverlaging. En er valt te discussiëren of het de rol van corporaties zou moeten zijn om de huur te matigen voor lagere inkomens, en of dit niet via de huurtoeslag zou moeten worden opgelost. Ook hebben we de nodige zorgen over de uitvoering van deze maatregel en over het teniet doen van huuraanpassingen na verduurzaming van een woning. Maar dat ter zijde. Wij willen met deze brief pleiten voor ruimte voor lokaal maatwerk in deze regeling, om te voorkomen dat de doorstroming wordt gefrustreerd.

## **Belang doorstroming**

De belangrijkste schakel om de doorstroming weer op gang te brengen zit bij de kleine huishoudens in grote woningen. Vaak oudere huurders, van wie de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten. Doorstroming van deze groep heeft op vele vlakken maatschappelijk belang. Deze groep wacht vaak (te) lang met verhuizen of verhuist helemaal niet meer, zeker sinds de verzorgingshuizen gesloten zijn.

Tegen de tijd dat het onderhoud van huis en tuin niet meer goed lukt door optredende gebreken, voelen ze de noodzaak tot verhuizen wel, maar zien ze enorm op tegen het verhuizen zelf. Dat leidt tot uitstel en daarmee vereenzaming, ongelukken en verminderd woonplezier. Door tijdig te verhuizen kan dit voorkomen worden. Maar kan bijvoorbeeld ook bespaard worden op kosten in WMO en zorg aan huis.

Het is een gevoelig onderwerp. Aan de ene kant vormen de ouderen die inmiddels zonder kinderen een grote woning bezet houden een stabiele trouwe huurdersgroep die graag in de vertrouwde omgeving wil blijven wonen en fijn vindt dat er nog kleinkinderen kunnen logeren. Tegelijkertijd constateren we dat alleen al in de regio Haaglanden ruim 43.000 voor gezinnen geschikte woningen bezet gehouden worden door een- en tweepersoonshuishoudens. Terwijl er bijna 9.000 gezinnen te krap wonen en graag zouden willen verhuizen. Als een kwart van deze te groot wonende huurders zou verhuizen, zou dat het probleem van te krap wonende gezinnen kunnen oplossen. Én het zou een lange verhuisketen op gang brengen, waarmee ook weer veel starters geholpen kunnen worden. Daarmee levert doorstroming een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de oplopende woningnood.

## **Doorstroming valt stil door huurverlaging**

Corporaties en gemeenten hebben afgelopen jaren veel gedaan om deze groep te verleiden én te prikkelen om te verhuizen van een grote woning naar een kleinere passende woning. Inzet van seniorenmakelaars, verhuispremies, maatwerk in de huur en voorrang bij toewijzing. Maar ook huurverhogingen in lijn met de kwaliteit van de woning, waardoor het lonend is om kleiner te gaan wonen. Door nu de huren in één klap naar €619 (of €664 in geval van een grote woning met passende bewoning) te verlagen, wonen ze straks in een riant woning (bijvoorbeeld een vijfkamer eengezinswoning met tuin) tegen een wel heel erg lage prijs. De animo om dan nog te verhuizen naar een kleinere woning wordt dan wel heel klein. In theorie zou ook de kleinere woning in huur verder verlaagd kunnen worden, maar deze groep is heel kritisch. Ze verlangen minimaal een ruime moderne driekamerwoning, met de nodige voorzieningen. Die woningen zijn met een huur van €619 al fors afgeprijsd.

## **Lokaal maatwerk**

De noodzaak om grote woningen vrij te maken is verschillend in de diverse regio's van Nederland. In sommige regio's is er bijvoorbeeld helemaal geen gebrek aan grote woningen. In Haaglanden draagt het vrijmaken van grote woningen aantoonbaar bij aan langere verhuisketens en daarmee het verkorten van de wachttijden voor de inmiddels ruim 150.000 woningzoekenden. Het lijkt ons daarom gepast dat er lokaal maatwerk mogelijk is, binnen wettelijke kaders. Dat kan bijvoorbeeld door in de wet op te nemen dat er een andere behandeling mogelijk is bij huurders die groter wonen dan volgens de gebruikelijke bezettingsnormen bij een nieuwe verhuring. In ons voorbeeld gaat het vooral om ouderen die 'te groot' wonen, maar dit kan ook gelden voor alleenstaanden tot 55 jaar die ruim

wonen. Daarmee sluit je aan op de lokale opvattingen over wat een passende woning is. En je laat ruimte om de invulling lokaal te bepalen. Door bijvoorbeeld geen huurverlaging te geven, of een huurverlaging te beperken. Zodat het wel blijft lonen om kleiner te gaan wonen. Door dat lokaal te laten bepalen, is er ook overeenstemming nodig tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.

### Conclusie

Om alle inspanningen die corporaties plegen ten behoeve van de doorstroming niet te frustreren is het zaak dat er ruimte komt om de huur niet, danwel minder, te verlagen bij huurders die te groot wonen. Door daar in de lokale driehoek afspraken over te laten maken, kan recht worden gedaan aan lokale omstandigheden en wordt bovendien geborgd dat er voldoende draagvlak is.

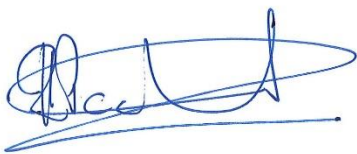
We vertrouwen erop u inzicht te hebben gegeven in de regionale situatie in Haaglanden en het belang van een aanpassing van het wetsvoorstel te hebben onderstreept.

We zien uw reactie tegemoet en denken graag mee aan een oplossing die recht doet aan zowel betaalbare huren als het oplossen van de woningnood!

Met vriendelijke groet,



De heer M. Baba  
Voorzitter Sociale verhuurders Haaglanden  
Bestuursvoorzitter Haag Wonen



De heer. Drs. Ing. R.C. Paalvast  
Voorzitter Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden  
Wethouder Zoetermeer



Mevrouw M. Heemskerk  
Voorzitter Bestuursadviescommissie Doorstroming  
Directeur-bestuurder De Goede Woning