

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)
t.a.v. Minister Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Zoetermeer, 12 maart 2025

Betreft: Reactie op consultatie van “Wetsvoorstel nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders”
Referentie: 25085

Geachte mevrouw Keijzer,

Nederland zit in een woningcrisis. In de regio Haaglanden loopt het aantal actief woningzoekenden al jaren op, terwijl het aanbod niet zodanig meegroeit: er staan in onze regio inmiddels ruim 200.000 woningzoekenden ingeschreven, maar we verhuurden in 2024 slechts 8.000 woningen. De kans om een woning te vinden neemt steeds verder af. Met uw wetsvoorstel voor de nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders doet u een voorstel om de voorrangspositie van vergunninghouders te verbieden, om zo een gelijk speelveld voor statushouders en andere woningzoekenden te creëren. Voorgestelde maatregelen werken echter averechts en zullen de asielketen verder verstoppert en de druk op kwetsbare wijken vergroten.

De 18 woningcorporaties in Haaglanden (verenigd in SVH) maken zich zorgen om voorliggend wetsvoorstel. Die zorgen brengen wij via deze reactie op het wetsvoorstel graag onder uw aandacht.

Zonder vorm van voorrang geen zicht op een woning en integratie

In de regio Haaglanden worden sociale huurwoningen verhuurd op basis van (woon-)inschrijfduur. De gemiddelde wachttijd is ruim 6 jaar. Statushouders hebben weinig tot geen inschrijfduur kunnen opbouwen en zullen vooralsnog niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning als zij geen voorrang meer krijgen. Bovendien worden statushouders hiermee niet gelijk geschaard aan de gemiddelde reguliere zoeker (die wel inschrijfduur kon opbouwen). Daardoor zal de statushouder achteraan de wachtrij terecht komen en de komende 6 tot 8 jaar¹ geen zicht hebben op een corporatiewoning in Haaglanden. Dat is gelijk aan de positie van een 18-jarige (veelal thuiswonende) starter op de woningmarkt, maar niet vergelijkbaar met de positie van de gemiddelde reguliere zoeker (die wel wat inschrijfduur heeft opgebouwd).

¹ De gemiddelde wachttijd in Haaglanden is 6 jaar. Voor grotere woningen (waar statushouders met (grote) gezinnen vaker een beroep op moeten doen) is de wachttijd langer.

Door dit gebrek aan perspectief op uitstroom uit de asielopvang verwachten we dat enerzijds de COA-locaties verder (over)vol raken en dat de asielketen verstopt raakt. En we verwachten dat statushouders andere wegen gaan zoeken voor het vinden van woonruimte, met name in te dure particuliere huur, (illegale) onderhuur en/of in overbewoonde panden. Het risico op dakloosheid en financiële kwetsbaarheid voor deze groep zal toenemen. Dit met alle gevolgen van dien in (vaak toch al kwetsbare) buurten en wijken. We delen hier de door Aedes geschetste zorgen rondom de uitvoering van het wetsvoorstel.

Bovendien zal dit allerlei hoge kosten voor met name gemeenten met zich meebrengen (leefbaarheidsconsulenten, sociaal beheer, begeleiding/hulp voor statushouders) gedurende de jaren dat men nog geen zicht heeft op een woonoplossing. Tenslotte is het vooralsnog onduidelijk in hoeverre dakloze statushouders die zich bij de maatschappelijke opvang melden straks niet tot de wettelijke urgentiecategorieën uit de Wet Regie op de Volkshuisvesting behoren. Mogelijk komen deze statushouders op dat moment niet alsnog voor urgentie in aanmerking op grond van dakloosheid.

Taakstelling en voorrangverbod onvoldoende op elkaar afgestemd

Het schrappen van het verbod op voorrang terwijl (vooralsnog) de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders voor gemeenten nog wel van toepassing is, zet gemeenten in een onmogelijk uit te voeren spagaat. Het kunnen bieden van een vorm van voorrang is een essentieel instrument om aan de wettelijke taakstelling te voldoen. Het op elkaar afstemmen van deze beleidskeuzes en planning vinden wij essentieel.

Extra woningen nodig om de woningnood te bestrijden

In de regio Haaglanden krijgen statushouders voorrang op een sociale huurwoning – dat is geborgd in de Huisvestingsverordeningen van de 9 gemeenten in deze regio. Corporaties pakken al jaren hun verantwoordelijkheid door statushouders met voorrang te huisvesten: de woningcorporaties in de regio Haaglanden verhuren bijna 800 woningen per jaar aan statushouders. Dat is ongeveer 10% van alle verhueringen door corporaties in de regio. Echter: de woningnood en het woningtekort zijn vele malen groter. Door de lage mutatiegraad, grote opgave (ook van andere doelgroepen) en het woningtekort lukt het corporaties niet altijd om de taakstelling van gemeenten volledig te realiseren. Het toevoegen van woningen (bijvoorbeeld door nieuwbouw of optoppen) en het beter benutten van de bestaande voorraad is en blijft wat SVH betreft de enige structurele oplossing voor het bestrijden van de woningnood. Corporaties hebben de ambitie conform de gestelde opgave uit de Woondeal Haaglanden 2022-2030 om 25.000 woningen te realiseren. Maar momenteel hebben de corporaties slechts zicht op (voor een groot deel zeer zachte) plannen voor zo'n 15.000 woningen. De realisatie van die plannen wordt gehinderd door diverse knelpunten, zoals het gebrek aan locaties en trage besluitvormingsprocessen.

Kansen van plan minister Faber voor € 30.000 tegemoetkoming

Aanpalend aan dit wetsvoorstel presenteerde minister Faber het plan om gemeenten eenmalig € 30.000 uit te keren per woning die aan een statushouder wordt aangeboden. Hoewel uw wetsvoorstel hier geen betrekking op heeft, zien we wel enkele kansen als deze plannen aan elkaar verbonden worden.

De financiële tegemoetkoming kan gebruikt worden om (woon)oplossingen te ontwikkelen die de druk op de sociale sector ontlasten. Denk bijvoorbeeld aan het aankopen van grote woningen voor statushoudergezinnen door corporaties, vergoeding/tegemoetkoming van de huurkorting die corporaties voor deze doelgroep vaak geven om duurdere sociale huurwoningen betaalbaar te maken door af te toppen, het rondrekenen van de business case voor flexwoningen, dekken van kosten (voor bijvoorbeeld woonbegeleiding) voor woningdelen door statushouders, het realiseren van extra startwoningen en begeleiding naar betaald werk dat integratie in de samenleving ten goede komt. Daarnaast zien wij kansen in het realiseren van andere woonconcepten waarmee snel ruimte voor sobere/doelmatige huisvesting voor statushouders kan worden gerealiseerd, zoals ook voor Oekraïners is gebeurd. Echter: er is dan geen grondslag meer om deze huisvestingsoplossingen ten goede te laten komen aan statushouders, als zij niet met voorrang in deze woonoplossingen gehuisvest mogen worden.

Tot slot

We zien de ambitie die u met dit wetsvoorstel na wil streven. We hebben echter grote zorgen over de uitvoerbaarheid van dit wetsvoorstel, zoals beschreven. In onze optiek is het verbod op voorrang voor statushouders geen duurzame oplossing maar een verschuiving van de problematiek. Het vergroten van de woningvoorraad en het beter benutten ervan zal wél leiden tot meer kansen op een woonplek voor iedereen.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan zijn wij altijd bereid om verdere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Namens de Sociale Verhuurders Haaglanden,



Zakaria El-Khetabi
Voorzitter SVH

SVH is het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Haaglanden. Gezamenlijk beheren zij ruim 170.000 woningen en staan zij aan de lat om de nieuwbouwopgave van 25.000 woningen te realiseren.