

Datum

20 maart 2025

Kenmerk

BBPZ/LS/FV/25-025

vereniging van
woningcorporaties

**Per mail**

Aan de Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening
mevrouw mr.drs. M.C.G. Keijzer

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Onderwerp

Consultatiereactie Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake
het verbod op voorrang voor vergunninghouders (Wet nieuwe
regels inzake huisvesting vergunninghouders)

Geachte mevrouw Keijzer,

Aedes vereniging voor woningcorporaties heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel Wet nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders. Met dit wetsvoorstel wordt het verboden voor gemeenten om vergunninghouders voorrang te verlenen bij het toewijzen van een woning op de grond dat zij vergunninghouder zijn. Aedes maakt gebruik van de mogelijkheid om via deze consultatie haar standpunt over dit wetsvoorstel kenbaar te maken. Tegelijkertijd gaan we in op de uitvoeringsconsequenties van deze wet.

Zoals afgesproken met uw ministerie hebben wij onze consultatiereactie op 19 maart besproken in het Aedes-bestuur. Daardoor treft u bij de digitale consultatiereacties onze voorlopige reactie aan. Wij verzoeken u om onderstaande reactie als onze definitieve reactie te beschouwen en deze mee te nemen bij de verdere uitwerking van het wetsvoorstel. Graag bespreken wij deze reactie tijdens het bestuurlijk overleg van 25 maart aanstaande. Wij gaan er vanuit dat wij dan ook de uitvoeringstoets bespreken die onder aanvoering van uw ministerie is opgesteld.



Inleiding

Het leidt geen twijfel: de woningnood in Nederland is immens en leidt tot problemen in de samenleving. Het leven van tal van mensen staat stil, omdat zij niet kunnen voorzien in een eigen dak boven hun hoofd. Voor starters is er bijna geen plek, ouderen kunnen niet doorstromen naar een (zorg)geschikte woning en de kloof tussen sociale huur en middenhuur, laat staan koop, is voor velen onoverbrugbaar. De woningcorporaties in Nederland werken dag in dag uit aan het oplossen van de wooncrisis in Nederland. Daarover hebben we samen met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijk ordening (VRO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) concrete afspraken gemaakt in de Nationale Prestatie Afspraken 2025-2034. Ook hebben wij de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december jongstleden met volle overtuiging ondertekend. Met als gezamenlijk doel het zo snel mogelijk toevoegen van betaalbare woningen. Gelukkig deden velen dat met ons. Want het probleem van de woningnood is veelzijdig en de opgave is groot.

Het is goed dat dit kabinet het terugdringen van het woningtekort als topprioriteit heeft. Het niet meer met voorrang huisvesten van statushouders in corporatiewoningen en het sleutelen aan de woonruimteverdeling lost de woningnood echter niet op; er wordt geen enkele woning extra van gebouwd. Het veroorzaakt daarentegen wel een extra crisis: een huisvestingscrisis van statushouders, die ook weer opgelost dient te worden. Hiermee wordt het probleem slechts verplaatst en moeten schaarse middelen alsnog worden ingezet voor alternatieve huisvesting. De alternatieve huisvestingsmogelijkheden die het kabinet noemt in de Memorie van toelichting zijn ontoereikend, onrealistisch en inefficiënt. Gevolg zal zijn dat de asielketen verder vastloopt, inburgering en integratie wordt belemmerd en de asielopvang volloopt. Er is maar één echte oplossing om de woningcrisis op te lossen en dat is het met snelheid toevoegen van voldoende nieuwe betaalbare woningen.

Rol en taakopvatting woningcorporaties

Woningcorporaties zijn ooit opgericht om verkrotting en woningnood te bestrijden en zij die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien goede huisvesting te bieden. In de Woningwet staat dat de belangrijkste taak van woningcorporaties is om te zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Statushouders vallen bij uitstek onder de doelgroepen die woningcorporaties geacht worden te huisvesten. Zij hebben huis en haard verlaten als gevolg van oorlog, onderdrukking of andere rampspoed in hun land van herkomst. Niet zelden zijn zij getraumatiseerd en komen zij berooid aan in Nederland, op zoek naar een wenkend toekomstperspectief.

Huisvesten vanuit de overtuiging dat iedereen in Nederland recht heeft op een huis

De overtuiging van Aedes is dat iedereen die in Nederland een verblijfstatus heeft, gelijke rechten en plichten heeft. Plichten in die zin dat zij zich inspannen om een bijdrage te leveren aan de samenleving, een baan of scholing zoeken en hun verblijf in ons land zo nuttig als mogelijk maken. Tegelijkertijd hebben zij ook rechten. Eén daarvan is dat zij recht hebben op huisvesting, zoals ook



vastgelegd in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. Want juist zij die vanuit een zeer kwetsbare positie op de woningmarkt en in de Nederlandse maatschappij starten, hebben een stabiel en een permanent eigen dak boven het hoofd nodig. Door statushouders te voorzien van huisvesting, stellen we hen in staat om mee te doen aan de samenleving, een baan of scholing te zoeken en hun verblijf hier zo nuttig mogelijk te maken. Dat is de snelste weg naar inburgering en integratie en brengt de meeste maatschappelijke opbrengsten met zich mee. Vanuit deze fundamentele waarden redeneren wij en komen wij tot ons standpunt in onderstaande alinea's.

Verbod op voorrang bouwt geen huizen

Door de vastgelopen woningmarkt wordt een eigen dak boven het hoofd voor iedere Nederlander maar vooral voor startende woningzoekenden steeds ingewikkelder. Dat moet anders. Starters hebben een eigen plek nodig, bijvoorbeeld om te kunnen beginnen met het stichten van een gezin. Statushouders, die in Nederland starten, hebben ook een eigen plek nodig, zodat ze mee kunnen doen aan de samenleving en bijvoorbeeld kunnen gaan werken. Corporaties kunnen door alle knelpunten op de woningmarkt onvoldoende snel woningen toewijzen. De vraag neemt toe, maar er komen jaarlijks niet voldoende woningen vrij. Alle groepen woningzoekenden komen daardoor steeds meer in de knel.

Dit probleem lossen we niet op door sommige groepen geen voorrang meer te geven op corporatiewoningen. Nog steeds hebben ook zij schaarse woonruimte nodig. Zij komen terecht in alternatieve bestaande huisvesting of er moet alternatieve huisvesting gebouwd worden. Daar is geld, grond en menskracht nodig die ook ingezet had kunnen worden voor reguliere bouw- of transformatieprojecten.

In plaats van hier aparte huisvesting voor te creëren is het verstandiger en efficiënter met de beschikbare middelen extra sociale huurwoningen te bouwen die permanent blijven staan, in plaats van allerlei tijdelijke oplossingen (zoals dure crisis- en noodopvang) die over het algemeen veel meer geld kosten. Het verbod op voorrang lost niets op en verplaatst slechts het huisvestingsprobleem van statushouders.

Verbod op voorrang heeft grote maatschappelijke gevolgen

Afschaffing van de voorrang voor statushouders zal leiden tot chaos, waarbij de opvanglocaties van het COA nog verder vollopen. Uit een recente peiling onder de leden van Aedes blijkt dat 75% van de corporaties dit ziet als een van de mogelijke problemen. Ook zien zij een risico op overbewoning in bestaande woningen, vaak ook weer in kwetsbare wijken. Dakloosheid kan dan het gevolg zijn, waarbij statushouders in de daklozenopvang komen en uiteindelijk met een omweg weer terechtkomen bij de woningcorporaties, aldus 80% van de corporaties. Dat is slecht voor het welzijn, inburgering en integratie van statushouders, waardoor zij minder snel een bijdrage kunnen leveren aan de maatschappij, iets waar dit kabinet juist voor staat.



Naast het gedoe en de ellende die dit met zich meebrengt voor statushouders en uitvoerende instanties, gaat het verbod op voorrang veel geld kosten. Asielopvang kost tussen de 75 en 150 euro per dag, conservatief gerekend dus 3.000 euro per maand per statushouder die daar verblijft, is 36.000 euro per jaar. Terwijl een statushouder een sociale huurwoning van circa 700 euro zelf betaalt, door inkomen uit werk of uitkering. Wanneer een statushouder dakloos wordt kost dit volgens onderzoek de maatschappij nog meer geld, zo'n 30.000 tot 85.000 euro. De rekensom is dan snel gemaakt: zet de schaarse beschikbare middelen zo in dat er snel meer permanente sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden.

Instrument voor uitvoering taakstelling wordt weggenomen

De vreemde situatie ontstaat straks dat gemeenten nog wel de plicht hebben om statushouders te huisvesten, maar dat het instrument dat daar voor is bedacht en massaal werd ingezet hen wordt ontnomen. Het geeft geen blijk van een zorgvuldige afweging als de Rijksoverheid de gemeenten (en doorgelegd ook corporaties) een taak oplegt, waarvoor hen de instrumenten wordt ontnomen, zonder dat er serieuze alternatieven tegenover staan. Met de afschaffing van de taakstelling creëert het kabinet een ander probleem, want hoe zorg je dan voor spreiding en een fair share van statushouders per gemeente? En waar gaan de statushouders dan naartoe als ze van de radar verdwijnen? Illegaliteit en uitbuiting ligt dan op de loer. Over dit voornemen hebben wij daarom ook grote zorgen.

Verbod op voorrang gaat in tegen bedoeling Huisvestingswet

De voorgenomen wetswijziging gaat in tegen de bedoeling van de Huisvestingswet, waarin gemeenten vrij zijn hun huisvestingsbeleid vorm te geven. Die vrijheid wordt zo steeds verder ingeperkt. Ook gaat het in tegen de bedoeling van de Huisvestingswet om kwetsbare groepen bij de woonruimteverdeling te beschermen. Statushouders zijn een kwetsbare groep, vluchtelingen met trauma's, met geen onderdak, geen netwerk in Nederland en een laag inkomen. De Rijksoverheid moet er zijn om deze groep te beschermen, in het belang van de maatschappij als geheel. Met het verbod op voorrang voor deze groep druist het kabinet in tegen de bedoeling van de Huisvestingswet. Hiermee ontstaat het risico op uitbuiting, toename criminaliteit en het verslechteren van de leefbaarheid in kwetsbare wijken

Alternatieve huisvesting en uitvoeringstoets

De minister noemt in haar wetsvoorstel een aantal alternatieve manieren om in huisvesting te voorzien als het verbod op voorrang van kracht is. Aedes heeft in de afgelopen weken met behulp van een enquête in allerijl gewerkt aan een uitvoeringstoets bij deze alternatieve vormen van huisvesting. Deze lichten wij hieronder toe. Deze snelle toets vanuit onze zijde loopt vooruit op een gezamenlijke uitvoeringstoets waarin we de precieze consequenties van de uitvoerbaarheid van de genoemde alternatieven in beeld brengen. Deze uitvoeringstoets is in een bestuurlijk overleg afgesproken en



wordt door het ministerie van VRO in overleg met IPO, VNG en Aedes opgesteld. Wij rekenen erop dat de resultaten van deze toets worden verwerkt in het definitieve wetsvoorstel.

Via inschrijving bij een corporatie

Indien de statushouder zich via de corporatie inschrijft voor een woning dan is de wachttijd op dit moment gemiddeld 7 jaar voordat iemand een woning kan betrekken. In de tussentijd blijft de statushouder aangewezen op de opvang. Dat maakt integreren in de samenleving bijna onmogelijk. Inschrijven bij een corporatie biedt op korte termijn geen oplossing bij het verbod op voorrang.

Via particuliere verhuurders

Voor reguliere woningzoekenden is huisvesting via particuliere verhuurders al bijzonder moeilijk. Je hebt een goed netwerk nodig en voldoende geld. Dat hebben statushouders vaak niet. Het risico bestaat dat statushouders worden uitgebuit door verhuurders. Iets wat nu ook al gebeurt bij arbeidsmigranten. Vaak zijn het getraumatiseerde mensen voor wie dan de hulp helemaal ontbreekt omdat zij van de radar verdwijnen. Iets wat bij huisvesting in corporatiewoningen niet zou gebeuren.

Via eigen netwerk

Mocht men al familie of vrienden in ons land hebben dan is het de vraag of ze daar terecht kunnen. Als dat het geval is dan is er een groot risico op overbewoning met alle nadelige gevolgen van dien. De leefbaarheid in de wijk komt dan verder onder druk te staan. Ook is de vraag of deze mensen zich dan inschrijven bij de gemeente of dat ze verdwijnen voor de instanties. We raken mogelijk het zicht op ze kwijt. Daarnaast is het goed mogelijk dat deze mensen dan een gezamenlijk huishouden delen, wat de nodige juridische belemmeringen met zich meebrengt (gemeentelijke verordeningen, kostendelersnorm etc.).

Via de werkgever

Huisvesting via de werkgever kan alleen een optie zijn voor de groep met een werkgever die in staat is huisvesting te regelen. De verwachting is dat dit een heel klein deel is. Daar komt bij dat we statushouders dan in dezelfde risicovolle positie brengen als arbeidsmigranten. Vijf jaar geleden adviseerde het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten al dat we arbeidsmigranten minder afhankelijk van hun werkgever moeten maken. Met deze optie maken we statushouders juist zeer afhankelijk van de werkgever, met mogelijke consequenties als uitbuiting van dien. Ook dreigt voor deze statushouders dakloosheid bij verlies van hun baan, zoals nu ook bij arbeidsmigranten gebeurt. Dit voorstel gaat daarbij in tegen de ambities van het ministerie van SZW om af te komen van de koppeling tussen wonen en werken.



Via maatschappelijke opvang

De maatschappelijke opvang is een vangnet voor personen die dakloos raken en voldoen aan de criteria voor opvang. De maatschappelijke opvang is nu al overvol. Daar komt bij dat deze opvang voor statushouders geen optie is om te kunnen integreren in de samenleving. Deze route kost veel meer geld dan het met voorrang huisvesten in een sociale huurwoning en is maatschappelijk gezien zeer onwenselijk.

Woningdelen

Woningdelen kan bijdragen aan het verminderen van de woningnood. Uitgangspunt hierbij is wel dat het woningdelen niet alleen voor statushouders wordt ingericht maar dat hier dan sprake is van woningdelen voor verschillende groepen urgenten. Woningdelen is niet voor iedereen geschikt en zal in veel gevallen extra begeleiding vergen. Het kan daarbij niet zomaar in iedere woning en in iedere buurt. Het is nodig dat er een zorgvuldige selectie plaatsvindt om tot passend woningdelen te kunnen komen en dat goede begeleiding wordt gegarandeerd. Daarnaast zijn bouwkundige aanpassingen aan de woning nodig. Het is voorwaardelijk dat belemmerende regelgeving zoals bijvoorbeeld de kostendelersnorm weggenomen wordt. Uit de ledenpeiling van Aedes blijkt dat ongeveer de helft van de corporaties vindt dat dit bijdraagt aan het verminderen van de woningnood voor alle woningzoekenden. Wel is aanvullende financiering noodzakelijk voor de bouwkundige aanpassingen en eventuele begeleiding.

Doorstroomlocaties

Corporaties hebben grote twijfel bij de realisatie van doorstroomlocaties. Corporaties moeten hiervoor alsnog beperkte middelen zoals geld, grond en mensen inzetten, die niet ingezet kunnen worden voor normale sociale huurwoningen. Dat is onwenselijk en inefficiënt in een tijd waarin de focus moet liggen op zo snel mogelijk voldoende betaalbare huurwoningen bouwen. Voorlopig is onvoldoende duidelijk wat een doorstroomlocatie is, hoe zich dat verhoudt tot opstartwoningen (waar in de memorie van toelichting over gesproken wordt) en in hoeverre mensen vanuit deze plek volwaardig mee kunnen doen aan de samenleving.

Een doorstroomlocatie suggereert dat men kan doorstromen naar een reguliere woning. Daar is op dit moment geen sprake van. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het ook niet wenselijk om grootschalige doorstroomlocaties te realiseren die de leefbaarheid niet ten goede komen en die ook niet bijdragen aan het meedoen aan de samenleving. Dit soort locaties vragen veel sociaal beheer door de gemeente. Uit onze enquête blijkt dat tot nu toe slechts 40% van de corporaties bereid is mee te werken aan doorstroomlocaties onder de door Aedes gestelde voorwaarden: het moet gaan om echte huisvesting conform de Wet en het Bouwbesluit, er moeten meerdere (urgente) groepen in terecht kunnen en er moet extra financiering beschikbaar zijn.



Proces

Als laatste kunnen wij niet onvermeld laten dat het snelle en naar onze mening onzorgvuldige proces van dit wetsvoorstel niet past bij de te verwachten gevolgen. Het voorgestelde wetsvoorstel heeft grote uitvoeringsconsequenties voor gemeenten, corporaties en ook het COA. Daarbij zal het grote gevolgen hebben voor de positie en het welzijn van statushouders, met naar alle waarschijnlijkheid grote maatschappelijke gevolgen. Een dergelijke korte internetconsultatie staat niet in verhouding tot de impact van het wetsvoorstel. Het past ook niet bij de ambities van het kabinet om mederoverheden en beleids- en uitvoeringspartners beter te betrekken bij beleidsvoornemens en wetgeving.

Concluderend

Corporaties zijn ervoor om iedere inwoner in Nederland die daar niet zelfstandig in kan voorzien een dak boven het hoofd te bieden. We redeneren vanuit de fundamentele waarde dat statushouders recht op huisvesting hebben. Belangrijk uitgangspunt is dat zij zo snel mogelijk kunnen meedoen in de samenleving en een bijdrage kunnen leveren aan onze maatschappij. Daarvoor is normale huisvesting een randvoorwaarde. Statushouders kunnen vanuit de opvang niet zomaar zelf in hun huisvesting voorzien. Corporaties zien het als hun taak om hen met voorrang te huisvesten. Het verbod op voorrang belemmert corporaties deze taak goed uit voeren, waardoor wij dit niet kunnen steunen. Het verbod op voorrang lost daarnaast de woningnood niet op, het bouwt geen huizen en veroorzaakt een huisvestingscrisis onder statushouders.

Wij hebben er geen vertrouwen in dat de genoemde alternatieven in het wetsvoorstel realistische opties zijn en voldoende extra woonruimte gaan creëren waar statushouders op een fatsoenlijke manier gehuisvest kunnen worden. Van corporaties wordt gevraagd een rol te hebben bij woning delen en doorstroomlocaties, waarvoor zij hun nu al beperkte middelen moeten inzetten. Daarmee spannen we het paard achter de wagen. Bij onvoldoende alternatieve woonruimte voor statushouders zijn overvolle opvanglocaties het gevolg. Toenemende dakloosheid ligt op de loer, met alle maatschappelijke gevolgen en kosten van dien. Daar is niemand bij geholpen: de samenleving niet, corporaties niet, gemeenten niet, het COA niet maar zeker ook statushouders en andere woningzoekenden niet.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Spies
Voorzitter