

Wetgevingsoverleg 3 maart 2014 over:

32271-Huisvestingswet 2014

33797-Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

33798-Wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handhavingsinstrumentarium

Inbreng Paulus Jansen (SP) in eerste termijn, 12 minuten

Mijn bijdrage aan de behandeling van de drie wetsvoorstellen die we vandaag behandelen lever ik tevens namens mijn collega Linda Voortman (GroenLinks), die verhinderd is om het debat bij te wonen.

(32271 Huisvestingswet 2014)

Ik wil het allereerst hebben over de wijziging van de Huisvestingswet 2010, inmiddels bij nota van wijziging omgedoopt in de Huisvestingswet 2014. De behandeling heeft tergend lang geduurd, deels veroorzaakt door diverse kabinetten, deels door de Kamer. De SP-fractie heeft overigens altijd aangedrongen op een voortvarende behandeling.

Wij zijn groot voorstander van een stevig instrumentarium voor gemeenten om een eerlijke verdeling van schaarse betaalbare woonruimte te regelen. Het beste zou het natuurlijk zijn als er gewoon voldoende, en voldoende gespreid, woningaanbod is in iedere prijsklasse. Betaalbaar voor iedereen. Ik constateer dit kabinet er alles aan doet om het aanbod in de categorieën goedkoop en betaalbaar zo snel mogelijk de nek om te draaien.

De vraag is wel of de vergunningplicht op basis van de Huisvestingswet het beste mechanisme is om de schaarste met zo weinig mogelijk bureaucratie te verdelen. De SP-fractie heeft twijfels over de effectiviteit van het huidige systeem.

Voor huurders van corporatiewoningen –en dat is toch verreweg de grootste groep woningzoekenden die met een huisvestingsvergunning te maken krijgt- betekent de gang naar het gemeentehuis extra kosten, terwijl óók de woningcorporatie nog een toets uitvoert op een aantal aspecten dat te maken heeft met de verdeling van de schaarste.

Heeft de minister een beeld van het aantal keren dat een huisvestingsvergunning geweigerd wordt? Zeker als dat percentage erg laag is lijkt me dat een indicatie dat de huidige aanpak vooral een paarse

krokodil is, zonder échte meerwaarde uit het oogpunt van rechtvaardige verdeling van de schaarste.

Wellicht dat we voor de particuliere huursector, de verdeling van kavels en het goedkoopste deel van de koopsector de huisvestingsvergunning niet kunnen missen, maar voor de sociale huursector zou hij naar onze mening vervangen kunnen worden door de combinatie van de volgende maatregelen.

Allereerst zou er een landelijke inschrijving moeten komen voor sociale huurwoningen, waarbij de opgebouwde inschrijfduur geldig is bij reactie op het totale corporatieaanbod. Met een kleine beperking waar ik zo op terug kom.

In gebieden waar geen huisvestingsverordening van kracht is bestaat vaak ook geen gemeenschappelijk woonruimteverdelingssysteem. Een huurder in Breda moet dan alleen al voor het aanbod in zijn eigen stad bij drie corporaties inschrijven. Als hij ook nog in de regio wil zoeken kom je al snel op tien uit. Dat betekent bovendien tien keer inschrijfgeld betalen en vaak ook nog jaarlijkse verlengingskosten. Als het kabinet de bureaucratie en administratieve lasten voor huurders wil beperken moet het hier beginnen!

Woningzoekenden worden steeds mobieler, al dan niet onder invloed van kabinetsbeleid. Als je op 100 kilometer van je woonplaats moet solliciteren zou het wel fijn zijn als je daar ook snel een geschikte en betaalbare woning kan vinden. Daarvoor is het essentieel dat de opgebouwde inschrijfduur overal geldig is. Onderschrijft de minister van wonen deze logica en als dat zo is, acht hij zich mede verantwoordelijk voor het oplossen van dit probleem?

Ik heb een amendement klaar liggen dat de landelijke inschrijving regelt. Het is daarvoor wel nodig om de Woningwet te wijzigen, dat is binnen de context van dit wetsvoorstel tamelijk radicaal.

Een lichtere variant zou zijn dat wettelijk geregeld wordt dat een inschrijving bij één corporatie ook automatisch –en zonder meerkosten– toegang biedt tot het woningaanbod van andere corporaties. Het verschil met een landelijke inschrijving is dat er dan wel per corporatie of per regio gekozen kan worden voor een andere inschrijfprocedure.

Ik zie daar de meerwaarde niet zo van, maar het is wellicht een noodzakelijke tussenstap om tot één systeem te komen. Ik wacht de reactie

van de minister af voordat ik een besluit neem over het al dan niet indienen van het amendement.

Mocht de situatie blijven bestaan dat huurders bij meerdere corporaties in moeten schrijven dan ligt het voor de hand om wel een plafond te zetten op het inschrijfgeld en de jaarlijkse verlengingskosten. Ook op dat punt heb ik een amendement klaarliggen.

Een laatste onderdeel van het alternatief voor de huisvestingsvergunning voor woningzoekenden in de sociale huursector is het minder vrijblijvend inzetten van de huisvestingsverordening in situaties waarbij er sprake is van aantoonbare schaarste. De SP-fractie vindt dat in situatie dat er sprake is van schaarste de gemeenten verplicht zouden moeten zijn om een huisvestingsverordening vast te stellen. Als criterium voor schaarste denken wij aan gemiddeld 25 of meer reacties op vrijkomende huurwoningen in het sociale segment.

Ook op dit punt heb ik een amendement klaarliggen.

Ik heb het eerder in mijn bijdrage gehad over de wenselijkheid van landelijke inschrijving dan wel het meenemen van inschrijfduur bij reactie op woningen van andere corporaties. Om te voorkomen dat in specifieke wijken of dorpen met een klein aanbod de positie van woningzoekenden uit het gebied zelf teveel wordt aangetast, kan in de woonruimteverordening gemotiveerd worden vastgelegd dat woningzoekenden met een lokale binding een toeslag op de inschrijfduur krijgen, ik denk dan aan maximaal 30%, wanneer ze reageren op een woning in hun wijk of dorp. Ze houden dus een streepje voor op de vestigers van buitenaf, maar geen absolute voorrang.

Met deze drie alternatieve maatregelen denken wij dat voor woningzoekenden in de sociale huursector de huisvestingsvergunning overbodig wordt. Graag een reactie van de minister.

Naast verdeling van de schaarste zou de huisvestingswet, wat de SP-fractie betreft, ook randvoorwaarden moeten stellen aan de transparantie van het woningaanbod.

Er is op dit moment geen standaard voor de informatie die gebruikt wordt in advertenties voor woningen, noch voor de koop-, noch voor de huursector. Soms wordt het aantal kamers vermeld, of het aantal

slaapkamers, andere keren het vloeroppervlak. Er bestaat geen zekerheid dat het vermelde vloeroppervlak via een vaste, genormeerde standaard is gemeten. Evenmin zijn er vaste standaards voor het aanduiden van het afwerkings niveau van de woning, het energiegebruik, de woonomgeving, het huurniveau en de servicekosten.

Mijn amendement 32271 nr.18 beoogt meer transparantie te creëren van het aanbod van huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

Dit gebeurt middels een via een bij Ministeriële Regering vast te stellen standaard. De standaard wordt vastgesteld gehoord de relevante organisaties van stakeholders uit kringen van huurders en verhuurders, eigen-woningbezitters en makelaars. De standaard wordt verplicht voor woningen in de gereguleerde huursector. De SP-fractie verwacht dat het geliberaliseerde huuraanbod en de eigen woningsector de standaard zullen volgen.

Enige tijd geleden had de Kamer een debat met deze minister en de staatssecretaris VWS over ouderenhuisvesting. Ik heb er bij die gelegenheid op gewezen dat het regionale aanbod van aangepaste woningen volstrekt intransparant is. Heel vervelend voor degenen die een aangepaste woning nodig hebben.

Het leidt ook met regelmaat tot kapitaalvernietiging omdat bij vrijkomende aangepaste woningen voorzieningen weer weggesloopt worden, omdat er in de gemeente zelf geen directe kandidaat beschikbaar is. Tegelijkertijd zijn er elders in de regio misschien wel tien huishoudens die zitten te springen om zo'n huis.

De minister zij destijds: ik ga dat uitzoeken. Is er al licht aan het eind van de tunnel?

Vluchtingenwerk Nederland heeft gewezen op een knelpunt in het wetsvoorstel en stelt voor om artikel 1 onder e, zodanig aan te passen dat alle verblijfsgerechtigden en hun nareizende gezinsleden onder de Huisvestingstaakstelling gebracht worden. Dit lijkt de SP-fractie een reële wens. Graag een reactie van de minister, wij overwegen op dit punt nog een amendement.

De koepel van Nederlandse gemeenten VNG pleit voor het behoud van de mogelijkheid voor gemeenten om onder bepaalde omstandigheden koopwoningen en bouw kavels onder de gereguleerde woonruimteverdeling te brengen, eventueel met een beperking van de duur van dit instrument tot

een periode van zes maanden. Ook dit lijkt de SP-fractie een reëel voorstel, graag een reactie van de minister.

(33797 Rotterdamwet)

Daarmee kom ik op het wetsvoorstel over de uitbreiding van de wet grootstedelijke problematiek, in de volksmond: de Rotterdamwet.

Dat was al een staaltje hoogst opportunistische wetgeving, maar deze minister van wonen gooit er nog een schepje bovenop.

Hij schroomt daarbij niet om bepalingen in de wet te laten staan waarvan al bij de evaluatie is gebleken dat ze dode letters zijn, dor hout waarvan deze coalitie bij andere gelegenheden altijd van de daken roept dat het zo snel mogelijk gekapt moet worden. Het politieke hemd is nader dan de deregulerende rok. Uit de evaluatie bleek dat een deel van de wet uitsluitend in Rotterdam is toegepast. Een ander deel van de wet is zelfs helemaal nergens toegepast.

Kan de minister de SP-fractie nog eens uitleggen waarom hij dor hout in wetgeving géén probleem vindt als dat in zijn politieke kraam te pas komt? Kan de minister ook uitleggen waarom hij in dit geval wetgeving handhaaft, zelfs uitbreidt, die maar in één gemeente of in geen enkele gebruikt wordt?

En waarom laat de minister de grens van 100.000 inwoners voor de gebiedsaanwijzing vallen? Als ook kleinere gemeenten straks gebieden op slot kunnen zetten vanwege “complexe grootstedelijke problematiek”, dan is dat toch een contradictio in terminis?

Daarmee kom ik op een aantal amendementen om de wet op enkele punten nog wat te verbeteren.

Het amendement op 33797 nr.8 schrapt de uitbreiding van de periode waarvoor een gebiedsaanwijzing geldt van 2x4 naar 5x4 jaar. Het wetsvoorstel zou betekenen dat je gedurende twintig jaar een deel van de woningzoekenden, bv. mensen zonder werk, kan uitsluiten van het woningaanbod in het betreffende gebied. Zo'n verregaande maatregel is voor 2x4 jaar al dubieus, laat staan voor twintig jaar.

Gemeenten zouden zich moeten realiseren dat dit soort paardenmiddelen alleen maar ingezet kunnen worden in combinatie met een omvangrijk en urgent revitaliseringsprogramma, dat op afzienbare termijn tot resultaat moet leiden.

Bovendien is voorkomen beter dan genezen en daar moeten gemeenten ook op inzetten. Het verlengen van de gebiedsaanwijzing tot 20 jaar is een impliciete goedkeuring van een pappen-en-nathouden-aanpak. Voor een flink deel trouwens veroorzaakt door andere beleid van deze minister en zijn voorgangers, bijvoorbeeld de invoering van een verhuurderheffing en het afbouwen van alle stadsvernieuwingsbijdragen vanuit het Rijk, waardoor er vanaf 2015 nog ruim 30 cent per Nederland aan wijkaanpak, stadsvernieuwing en grotestedenbeleid gespendeerd wordt. Inderdaad: dat is een kwart gevulde koek!

Ondertussen gaat er nog steeds €12 miljard, per jaar, naar de hypotheekrenteaftrek. Als minister van wonen moet je je prioriteiten kennen!

Dan heb ik een amendement op 33797 op nr.7 ingediend dat de bepaling schrapt om in aandachtsgebieden de Onroerende Zaak Belasting OZB lager vast te stellen. De OZB in aandachtsgebieden is al lager, omdat woningen en ander vastgoed een lagere waarde hebben dan in andere delen van de gemeente.

Deze bepaling in de wet is in de afgelopen jaren ook door geen enkele gemeente gebruikt. Om mijn VVD-collega te hulp te schieten bij het aanpakken van de paarse krokodil is de SP-fractie graag bereid om dit dode hout te kappen.

Vervolgens wil ik een amendement indienen om de mogelijkheid te scheppen tot het verplicht stellen van een lidmaatschap aan een Vereniging van Eigenaren of Wijkontwikkelingscoöperatie. Met dit amendement willen we collectieve investeringen aan de onderkant van het particulier woningbezit bevorderen.

In bepaalde gebieden moet daarom mogelijk zijn om het lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaren of Wijkontwikkelingscoöperatie verplicht te stellen voor nieuwe kopers van woningen. Bestaande eigenaren kunnen zich op basis van vrijwilligheid bij zo'n VvE aansluiten. Het risico van overcreditering en verwaarlozing van panden wordt zo verminderd. Tegenover het verplichte lidmaatschap moeten ook voordelen staan, bijvoorbeeld voorrang bij het toewijzen van subsidies op investeringen in energiebesparende voorzieningen.

Een laatste amendement 33797 op nr.12 heeft betrekking op het inwinnen van advies door de minister alvorens hij een gemeente toestemming geeft om tot gebiedsaanwijzing over te gaan. Gebiedsaanwijzing is een maatregel

die effect heeft op de woningmarkt in de hele regio, zeker in situaties als Rotterdam waar meer dan de helft van de stad onder deze bepaling valt. Het waterbedeffect zal er toe leiden dat de mensen die je weigert in de aangewezen Rotterdamse wijken vervolgens terecht komen in Schiedam, Vlaardingen of Capelle. Om die reden is de SP-fractie van mening dat hij alvorens hij een gebiedsaanwijzing overweegt advies MOET vragen aan de betrokken regiogemeenten, in plaats van dat hij advies KAN vragen. Om technische redenen zal het formele adviesrecht in sommige gevallen terecht komen bij de provincie, maar die moet in geval mijn amendement wordt aangenomen zijn advies afstemmen met de betrokken gemeenten.

(33798-Wijz. Woningwet ivm versterken handhavingsinstrumentarium)
Daarmee kom ik op het laatste wetsvoorstel dat vandaag aan de orde is: de wijziging van de woningwet in verband met het aanpakken van huisjesmelkers. Dat voorstel kan op waardering van de SP-fractie rekenen. De afgelopen zeven jaar heb ik bij vele gelegenheden gepleit voor uitbreiding van het sanctie-maatregelen tegen mensen die misbruik maken van de woningnood. Het is mooi dat ons pleidooi ten langen leste tot dit wetsvoorstel geleid heeft.

Toch heb ik nog een verbeteringsvoorstel, in de vorm van het amendement 33798 op nr.8. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om een huisjesmelker een bestuurlijke boete op te leggen, bij herhaaldelijke overtreding van de wet. Het amendement regelt dat indien een eerste overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid, een gevaar voor de volksgezondheid of de veiligheid er ook een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Uiteraard moet dat paardenmiddel alleen ingezet worden bij ernstige overtredingen. Maar ook bij andere misdrijven en overtredingen kom je er bij hetv eerste vergrijp niet met een standje vanaf. Waarom zouden we bij huisjesmelkers dan zo coulant zijn?

Concluderend.

Het wetsvoorstel Wijziging woningwet ter versterking van het handhavingsinstrumentarium heeft onze steun.

Het wetsvoorstel Uitbreiding wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, in de volksmond de Rotterdamwet, is een extreem staaltje gelegenheidswetgeving, dat bovendien niets doet aan de échte oorzaken van de onderliggende problemen. Via amendering doen we een aantal voorstellen om deze wet minder slecht, of zo u wilt iets beter, te maken. De Huisvestingswet 2014 is in een aantal opzichten een gemiste kans.

De SP-fractie pleit ervoor om voor het sociale huursegment de toetsing in het kader van de huisvestingsvergunning te integreren in de bestaande toetsing in het kader van de woningtoewijzing, dat scheelt een hoop nodeloze bureaucratie. Tegelijk kan er dan iets gedaan worden aan het verbeteren van de transparantie van het woningaanbod en een landelijke inschrijving voor de sociale huursector.

Dat zou pas écht een flinke stap vooruit zijn in het eerlijk en efficiënt verdelen van de schaarste!