

Van Woningwet 1901 naar Herzieningswet 2011

Inleiding tijdens OTB/NIROV/WWI-congres
'110 jaar Woningwet'

Amsterdam, 1 november 2011

Hugo Priemus

Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft

Woningwet 1901

- Volkshuisvesting Rijkszaak en gemeentetaak
- Later: artikel 22 lid 2 Grondwet: wonen als sociaal grondrecht.

Woningwet 1901:

- Wegnemen van slechte woontoestanden: onbewoonbaarverklaring en aanschrijving.
- Voorkómen van slechte woontoestanden: gemeentelijke bouwverordening.
- Gemeenten kenden al eeuwenlang bouwkeuren.
- Woningwet levert publieke inbedding voor woningcorporaties als toegelaten instellingen.
- Relatie volkshuisvesting en volksgezondheid: epidemieën door slechte drinkwatervoorziening, vuilafvoer, energievoorziening.

Woningwet 1901:

- Financiële paragrafen.
- Na WO I en WO II: objectsubsidies nieuwbouw/renoveren.
- Wetten: Wet Grootboek Woningverbetering, Wet op de Stadsvernieuwing, Wet Stedelijke Vernieuwing.
- Woningwet: kader voor ruimtelijke ordening. Later: zelfstandige WRO, grondbeleid.
- Onteigeningswet, Wet Voorkeursrecht Gemeenten, Grondexploitatiewet.

Wetgeving: *toenemende complexiteit*. Woningwet, Burgerlijk Wetboek.

- Woonruimtetwet/Huisvestingswet, Huursubsidiewet/Wet op de Huurtoeslag, Huurprijzenwet Woonruimte, Wet op de Huurcommissies, Wet op het overleg Huurders-Verhuurder, Leegstandswet.
- Fiscale lijn: hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, overdrachtsbelasting, BTW-tarieven.

Volkshuisvesting:

- Minister van BZK.
- Minister/staatssecretaris van Financiën (fiscus).
- Minister van Infrastructuur en Milieu (ruimtelijk beleid, grondbeleid).
- Bouwbeleid?

Verwevenheid van beleidsvelden

Non-housing impacts of housing policy.

Housing impacts of non-housing policy.

Duurzaamheid, klimaatverandering,
energietransitie:

Ministerie van Economische Zaken, Landbouw,
Innovatie.

Spanningen tussen wetgevingskaders: subsidies
kunnen leiden tot prijsstijgingen en
duurzaamheidsproblemen.

Marktwerving als vertrekpunt

Pareer negatieve en positieve externe effecten gericht (b.v. opruimen milieuverontreiniging).

Vermijd pervers stimuleren van overconsumptie aan ruimte en energie bij huishoudens met bovenmodaal inkomen.

Inkomensgebonden woontoeslag en woningcorporaties

- Woningcorporaties dienen zich te richten op huishoudens die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting, door laag inkomen, andere handicaps.
- Sociaal grondrecht rechtvaardigt inkomensgebonden woontoeslag die sobere huur- en koopwoningen betaalbaar moet maken.
- Vraagrantsoenerend effect van evenwichtsprijs vrije woningmarkt moet worden geneutraliseerd.

Sociale verhuurders blijven nodig

Publiek kader en interne cultuur reduceren
risicoselectie:

- voorrang aan doelgroep van beleid
- aanpak van probleembuurt en /wijken
- aanpak krimpregio's
- ook investeren in economisch ongunstige tijden

Hervorming woningmarkt (SER-CSED)

- Stapsgewijze transitie (2015-2040) naar vrije huren en vrije koopprijzen.
- Toepassing eigendomsneutraal beleid.
- Afbouwen objectsubsidies, indirecte subsidies, fiscale steun, overdrachtsbelasting.
- Marktconforme woningvoorziening: voorwaarde voor continuïteit sociale-huursector.

Herzieningswet Toegelaten Instellingen

Volkshuisvesting

- Tijdelijke regeling 3.11.2010 AEB-TIV ingebouwd in Herzieningswet:
- Interne organisatie overlaten aan TI zelf;
- Geen externe toetsing grote investeringsbeslissing vooraf;
- Externe toezicht splitsen tussen Woonautoriteit (zbo) (financiën, staatssteunvereisten) en Ministerie (prestaties, integriteit);
- Doelgroep sociale huur: €33.614 (1-1-2011): tenminste 90% vrijkomende woningen toewijzen aan deze doelgroep.

Onderwerpen Herzieningswet (1)

De Memorie van Toelichting bij de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting bespreekt de volgende onderwerpen:

- de historische context waarin de voorgestelde Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting geplaatst moet worden;
- de positie van de toegelaten instellingen op de woningmarkt en investeringsmarkt in de bouw;
- de toelating, de uitbreiding van het werkgebied, de fusie, de intrekking van de toelating en de ontbinding van de toegelaten instellingen;
- het werkdomein van de toegelaten instellingen;
- het woonbeleid van de overheid en de rol van de toegelaten instellingen daarbij.

Onderwerpen Herzieningswet (2)

- de organisatie van de toegelaten instelling in relatie tot de Europese mededingingsregelgeving en de Mededingingswet;
- de verbindingen van de toegelaten instellingen;
- de verbindingen met andere maatschappelijke organisaties;
- het algemeen verbindend verklaren van overeenkomsten van toegelaten instellingen;
- het verkopen van onroerende zaken.

Onderwerpen Herzieningswet (3)

- de organisatie van en de werkprocessen binnen de toegelaten instellingen;
- het externe toezicht; financieel en volkshuisvestelijk toezicht, rechtmatigheidstoezicht, toezicht op integriteit en governance, toezicht op staatssteunregels, sanering en steun;
- het handhaven van het toezicht door de Minister van BZK en het bewind;
- de naleefbaarheid, de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid;
- de administratieve lasten.

Markt, overheid en informele sector

- Wonen op snijvlak van markt, overheidsbeleid, informele sector.
- Nederlandse volkshuisvesting: kluwen van marktfalen en beleidsfalen.
- Opgave: ondersteun en faciliteer de informele sector beter. Particulier opdrachtgeverschap, consumentenbescherming, overlegwet huurders-verhuurders, honoreer inbreng *civil society*.

Herzieningswet: stap voorwaarts

- Duidelijkheid over positie woningcorporaties.
- Hybride karakter corporaties verduidelijkt.
- Scheiding sociale en marktactiviteiten.
- Geen kruissubsidiëring, geen afwenteling van risico's.
- Level playing field.

Kritiekpunten Herzieningswet

- Volkshuisvesting: te vaag, te open.
- Extern toezicht concentreren in Woonautoriteit.
- Minister stelt beleidsregels voor Woonautoriteit op.
- Rol gemeenten te vrijblijvend,. Gemeentelijke Woonvisie niet verplicht.
- Rol bewoners centraal stellen; actieve participatie van huurders en bewoner-eigenaren in de private besluitvorming;
- Actieve inbreng van burgers in de publieke besluitvorming; benut creativiteit *civil society*.