

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
Nederland

Kenmerk
2019-0000025457

Uw kenmerk

Datum 24 januari 2019

Betreft Beantwoording Kamervragen Staat van de Woningmarkt 2018

In de brief van 21 december 2018 van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning (kenmerk 164121.01u) zijn mij vragen gesteld naar aanleiding van de door mij aan Uw Kamer aangeboden Staat van de Woningmarkt. Hierbij ga ik op de gestelde vragen in.

Woningbouwproductie

De leden van de SP-fractie vragen of de woningproductie verder moet worden verhoogd om het woningtekort in de komende 12 jaar verder te doen afnemen.

In de door de leden van de SP-fractie geciteerde prognose tot 2030 wordt gerekend met een aantal van 68 duizend nieuw te bouwen woningen per jaar. Als het streefcijfer van 75 duizend zoals genoemd in de Woonagenda gehaald wordt zal het tekort verder worden ingelopen.

De woningbouwproductie is de afgelopen jaren flink achtergebleven bij de toename van de woningbehoefte. Daardoor zijn met name in de regio's rondom de grote steden de tekorten fors opgelopen. Het versnellen van de woningbouw om die tekorten op korte termijn terug te dringen heeft daarom voor mij de hoogste prioriteit. In dat kader sluit ik dit voorjaar met een aantal grote stedelijke regio's woondeals, waarin ik onder andere afspraken maak over de woningbouw. Op 9 januari heb ik reeds de eerste woondeal gesloten met de stad Groningen. Maar meer bouwen kost tijd, en biedt pas op de langere termijn een oplossing voor de grote krapte op de woningmarkt. Daarom bevatten de woondeals ook afspraken over de aanpak van de gevolgen van die krapte, zoals betere handhaving bij huisjesmelkerij.

De leden van de SP-fractie vragen of de in de woonvisies en prestatieafspraken vastgelegde nieuwbouw van de woningcorporaties wel leidt tot de aantallen sociale nieuwbouw die volgens de Woonagenda moeten worden gehaald.

De Woonagenda doet een uitspraak over het na te streven aantal van 75.000 aan nieuw gerealiseerde woningen door met name nieuwbouw en getransformeerde kantoren per jaar. Het kan hierbij gaan om koopwoningen, sociale huurwoningen

of huurwoningen voor de vrije sector. Het is aan de lokale partijen (gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties) om te bepalen welk aandeel sociale woningbouw moet uitmaken van de totale nieuwbouw. Ik heb geen integraal beeld van de in woonvisies en prestatieafspraken vastgelegde aantallen. Niet overal zijn woonvisies en prestatieafspraken vastgelegd en bovendien verschilt de looptijd van de bestaande afspraken. In de eind 2017 ingediende voornemens van corporaties (dPi) is voor de periode 2018-2022 nieuwbouw van bijna 130.000 woongelegenheden opgenomen, gemiddeld ruim 25.000 per jaar. Dit is voor deze periode een substantieel deel van de opgave van 75.000 woningen per jaar tot 2025 uit de Woonagenda.

De leden van de SP-fractie vragen om extra maatregelen om juist in gebieden met de grootste woningtekorten investeringen in sociale nieuwbouw mogelijk te maken, zoals een verlaging van de maximum WOZ-waarde die meetelt voor de verhuurderheffing.

Zoals ik reeds heb aangegeven sluit ik dit voorjaar met de stedelijke regio's waar de krapte op de woningmarkt het grootst is woondeals. Deze woondeals bevatten onder andere afspraken over de woningbouw en betaalbaarheid van woningen. Voor mij staat centraal dat de woningbouw in deze regio's aansluit bij de behoefte, ook in de verschillende segmenten. Het is aan de gemeenten om afspraken te maken met corporaties over de benodigde investeringen om in de gewenste nieuwbouw te voorzien. In mijn brief aan de Tweede Kamer van 9 november 2018 (32 847, nr. 441) heb ik geschetst dat de corporatiesector, op basis van een eerste algemeen beeld, nog financiële ruimte heeft voor extra investeringen, bovenop de plannen voor € 39,7 miljard in de periode tot en met 2022. Die ruimte is niet gelijk over het land verdeeld, maar ook in de gebieden met de grootste woningtekorten is er financiële ruimte om meer te investeren. Het kabinet heeft de effecten van de invoering van de ATAD-richtlijn voor deze kabinetsperiode gecompenseerd door een tariefsverlaging in de verhuurderheffing ter grootte van € 100 miljoen en een heffingsvermindering voor investeringen in duurzaamheid die opbouwt naar € 104 miljoen. Daarnaast profiteren corporaties ook van de tariefsverlaging in de vennootschapsbelasting. Zoals ik in mijn brief beschreef, acht ik het echter wel van belang de situatie goed in de gaten te blijven houden en het beeld te actualiseren naar mate nieuwe informatie beschikbaar komt.

Wettelijk is vastgelegd dat de maximale WOZ-waarde van 250.000 euro in 2018 voor toepassing van de verhuurderheffing jaarlijks aangepast wordt aan de gemiddelde WOZ-waardeverandering. Dit zorgt er voor dat in gebieden waar de WOZ-waarde hoog is en de WOZ-waarde het meest stijgt, de stijging van de te betalen verhuurderheffing beperkt wordt tot de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde in Nederland. Dit lagere maximum dempt de omvang van de verhuurderheffing, vooral in de gebieden met grote woningtekorten. Voor het aanpassen van de maximering van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing is geen budgettaire dekking aanwezig.

Huurprijzen commerciële verhuurders

De leden van de SP-fractie vragen om een aanpassing van de wet in die zin dat het percentage waarmee commerciële verhuurders de huur mogen verhogen wordt verlaagd. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie om een aanpassing in de wet waarmee huurprijzen van dure scheefwonders in woningen van commerciële verhuurders worden bevroren.

Eind december hebben Aedes en de Woonbond een sociaal huurakkoord bereikt. In het Sociaal Huurakkoord worden onder meer voorstellen gedaan over de huursombenadering en de maximale huurverhoging. De maximale huurverhoging voor commerciële verhuurders zie ik in samenhang met het sociaal huurakkoord. Ik heb de Tweede Kamer op 18 december 2018 geïnformeerd dat ik die Kamer begin dit jaar informeer over de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord in samenhang met de evaluatie van de herziene Woningwet, de evaluatie van het WWS, de vereenvoudiging van de huurtoeslag en de daarmee samenhangende onderwerpen uit de Nationale woonagenda 2018-2021 (Kamerstukken II, 2018/2019, 32 847, nr. 461). Ik zal dan ook uw Kamer hierover informeren. Ik bekijk hierbij kritisch wat in wet- en regelgeving terecht moet komen en wat partijen al zelf uit kunnen voeren binnen de huidige wettelijke kaders.

De leden van de SP-fractie vragen in gebieden met een grote schaarste aan huurwoningen ook voor het geliberaliseerde huursegment maximum huurprijzen vast te stellen.

In het kader van de motie Van Eijs/Ronnes¹ onderzoek ik de mogelijkheden om excessieve huurprijsstijgingen in de vrije sector tegen te gaan. Om deze excessieve huurstijgingen tegen te gaan zijn in de eerder genoemde brief van 9 november enkele randvoorwaarden gesteld om te zorgen dat 'duurzame' investeerders ook in de toekomst kunnen blijven investeren in nieuwe woningen, woningverbetering en verduurzaming. Uit de verkenning van de motie lijkt de beste optie om nader te onderzoeken te zijn om het binnen strikte wettelijke kaders voor gemeenten lokaal mogelijk te maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning om 'woekerhuren' te voorkomen. Ook met het stellen van deze randvoorwaarden blijft deze mogelijkheid voor maatwerk voor middenhuur bij onzorgvuldige uitwerking een uiterst ingrijpende maatregel in de vrije markt. Op korte termijn start ik daarom twee onderzoeken, waarbij gemeenten en marktpartijen intensief zullen worden betrokken.

Meerjarige stabiliteit van de woningmarkt

De leden van de PvdA-fractie vragen of het nastrevenswaardig is om te werken aan meerjarige stabiliteit op de Nederlandse woningmarkt en, zo ja, welke mogelijkheden daarvoor zijn. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe het staat met het onderzoek van De Nederlandsche Bank (DNB) naar de verhouding

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32847 nr. 401

tussen de economische conjunctuur en de ontwikkelingen op de woningmarkt. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het kabinetsbeleid niet teveel woningmarktbeleid is geworden in plaats van volkshuisvestingsbeleid.

De Staat van de woningmarkt toont dat de periode vanaf de tweede wereldoorlog aanzienlijke schommelingen laat zien in de woningprijzen en de bouwproductie, bij verschillende politieke kleur van de kabinetten en uiteenlopende mate van overheidsbemoeienis met de woningmarkt. Dit duidt erop dat cycli in de conjunctuur, de woningmarkt en de woningbouw inherent zijn aan een markteconomie. Dit blijkt ook uit onderzoek naar ervaringen in het buitenland. Dat laat onverlet dat ik wil bezien welke mogelijkheden er zijn om een zekere demping van deze cycli te bewerkstelligen.

Overheidsbeleid kan, bedoeld of onbedoeld, de cycli op de woningmarkt beïnvloeden. Ik streef naar een woningmarkt die minder gevoelig wordt voor cyclische bewegingen. Dit kabinet spant zich in om onnodige belemmeringen voor woningbouw weg te nemen, zodat het woningaanbod beter kan aansluiten op de toegenomen vraag en de prijsstijging wordt afgevlakt.

DNB is gestart met een onderzoek naar de aanbodzijde van de woningmarkt. Dit onderzoek zal naar verwachting nog niet in 2019 gepubliceerd worden. Tevens heb ik het CPB gevraagd om onderzoek te doen naar de cycliciteit van de woningmarkt en naar mogelijkheden voor overheidsbeleid om deze cycliciteit te verminderen.

Ik ben niet van mening dat het kabinetsbeleid teveel woningmarktbeleid is geworden in plaats van volkshuisvestingsbeleid. Volkshuisvestingsbeleid, zoals dat tot de jaren tachtig werd gevoerd, kende een sterke regierol van de rijkoverheid in de bouwproductie. In het huidige woningmarktbeleid spelen marktpartijen en decentrale overheden een hoofdrol in de woningbouw. Zo kan beter worden ingespeeld op de lokale situatie. Zoals in de Woonagenda is aangegeven speelt het rijk een actieve rol, in afstemming met gemeenten en provincies, bij het aanjagen van de bouwproductie in de meest gespannen woningmarktregio's.

Het beleid van dit kabinet is gericht op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, passend bij de vraag, voor alle doelgroepen op de woningmarkt. Woningcorporaties hebben hierbij de taak om te zorgen voor voldoende woningen voor huishoudens met lagere inkomens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. De sector heeft in haar meerjarenbegroting een nieuwbouwproductie van circa 26 duizend per jaar opgenomen (dpi 2017, periode 2018-2022). Dit is ruim boven de productie die corporaties de afgelopen jaren hebben gerealiseerd (circa 15 duizend per jaar in 2016 en 2017). Corporaties zullen de komende jaren ook een grote bijdrage leveren aan het verduurzamen van de woningvoorraad in het kader van het klimaatakkoord.

Scheefheid in de huursector

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe problematisch scheefwonen is. De leden van de PvdA-fractie vragen of de door de regering bepleite actieve aanpak om het

scheefwonen terug te dringen in verband te brengen is met de problemen op het gebied van leefbaarheid zoals dat is geschetst door RIGO in hun onderzoek van 8 november 2018. De leden van de PvdA-fractie vragen of het denkbaar is dat de (verwachte) positieve effecten van de aanpak van scheefwonen, niet opwegen tegen de negatieve effecten op leefbaarheid.

Goedkope scheefheid is een uiting van niet efficiënt gebruik van de sociale huurvoorraad, waardoor de doelgroep van de corporaties vaak langer dan nodig is op een bij het inkomen passende woning moet wachten. In 2015 werd bijna 20% van de gereguleerde woningen van corporaties goedkoop scheef bewoond. Tussen 2012 en 2015 is de goedkope scheefheid afgenomen, wat past in het beleid waarbij corporaties zich meer dan voorheen concentreren op hun kerntaak. Nieuwe gegevens ter zake op basis van het WoON2018 zijn in april 2019 gereed. Duur scheefwonen gaat over de verhouding huur en inkomen voor de doelgroep van de huurtoeslag. De dure scheefheid is tussen 2012 en 2015 toegenomen. Deels kan dit verklaard worden uit de voorkeuren van deze huishoudens voor een bepaalde kwaliteit, deels door een gemiddeld wat ongunstiger inkomensontwikkeling in die periode, maar deels ook uit het feit dat corporaties dure woningen hebben aangeboden, in de wetenschap dat de huurtoeslag een deel van de hogere prijs compenseert. Dit is een ongewenste ontwikkeling, die voorbij gaat aan het feit dat bij een hogere huurprijs de huurtoeslag niet evenredig meestijgt en een groter deel voor eigen rekening komt van de huurder. Om die reden is de passendheidstoets in werking gesteld per 1 januari 2016. In de Staat van de Woningmarkt 2018 is aangegeven dat in 2017 99% van de nieuwe verhuringen aan de doelgroep met huurtoeslag passend was, terwijl dit in 2014 slechts 68% was.²

Beleid om goedkope en dure scheefheid te verminderen richt zich primair op de betere match tussen huurprijs en inkomen. Het RIGO rapport heeft een andere focus namelijk het effect van de instroom van kwetsbare huurders in het corporatiebezit en de gevolgen van het toewijzingsbeleid in wijken met weinig, gemiddeld, veel en zeer veel sociale huurwoningen. Het RIGO rapport concludeert dat de concentratie van lage inkomens niet het probleem vormt, maar wel de combinatie met de extramuralisering van GGZ cliënten, de huisvesting van mensen met een licht verstandelijke beperking (LVB), andere vormen van kwetsbaarheid (meervoudige somatische problematiek, mobiliteitsbeperkingen, mensen met dementie) alsmede huishoudens zonder inkomen uit arbeid. In wijken met bovengemiddeld veel sociale huurwoningen, concentreert zich de problematiek terwijl de zelfredzaamheid en de 'samenredzaamheid' daar vermindert. De oplossing ligt volgens RIGO op de korte termijn in een intensivering van sociaal beheer en op de langere termijn in differentiatie van de woningvoorraad om de problematiek te verdunnen.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid is en blijft het verstandig scheefheid in het corporatiebezit te beteugelen. Tegelijk kan er gewerkt worden aan gedifferentieerde wijken, waarmee immers ook volgens het RIGO een oplossing geboden kan worden aan de problematiek. Corporaties hebben nu al verschillende mogelijkheden om de wijken te differentiëren:

² Staat van de Volkshuisvesting. Jaarrapportage 2018, Den Haag april 2018, pag. 57, 58.

- Corporaties zijn er niet aan gebonden om hun aanvangshuren vast te stellen op basis van de kwaliteit van de woning. Zij kunnen ook andere criteria gebruiken bij het streven naar gemengde wijken.
- Corporaties hebben ook ruimte om mensen met hogere inkomens een woning toe te wijzen. Naast toewijzing aan de primaire doelgroep (met een inkomen tot € 36.798 in 2018) mogen woningcorporaties ook 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 41.056 en nogmaals 10% van de woningen vrij toewijzen. Deze 80-10-10 regel wordt echter nauwelijks benut.
- Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen hierover prestatieafspraken maken, op basis van de lokale omstandigheden. Dit kan ook gaan over de inzet van de WMO en de zorg voor extramuralisering van de GGZ.
- Sommige corporaties hanteren een tweehurenbeleid, waarin de primaire doelgroep op alle woningen mag reageren en indien nodig de huurprijs naar beneden wordt bijgesteld.
- In overleg kunnen woningen ook verkocht worden aan particulieren voor eigen bewoning of aan private partijen voor verhuur in het middensegment.
- Lokale partijen kunnen bovendien zorgen voor meer gemengde wijken door gericht gemengd te bouwen.
- Het Rijk biedt ondersteuning door kennisdeling en uitwisseling van ervaringen over de toepassing van deze instrumenten.
- Gemeenten kunnen onder voorwaarden sturen in de bevolkingssamenstelling op basis van de zogenoemde 'Rotterdamwet', waarmee zij concentraties van lage inkomens kunnen voorkomen.

In de Tweede Kamer ligt momenteel het wetsvoorstel waarmee de zogenoemde 'markttoets' vereenvoudigd wordt. Daarmee kan het voor corporaties makkelijker worden gemengd te bouwen in herstructureringsgebieden. Met de uitkomsten van het WoON2018, dat in april 2019 beschikbaar komt, zal een breder en actueler inzicht geboden worden in de ontwikkelingen ten aanzien van goedkope en dure scheefheid.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre het Sociaal Huurakkoord een bijdrage kan leveren aan de versnelling van de afname van het aandeel dure scheefwoners. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke andere mogelijkheden er zijn om het tempo van het verlagen van het aantal dure scheefwoners verder op te voeren. De leden van de Christen-Unie fractie vragen hoe het aandeel dure en goedkope scheefwoners zich tot elkaar verhoudt.

Aedes en de woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord afgesproken dat op verzoek van de huurder huurbetaling of huurkorting kan worden toegepast bij duur scheefwonen. Dit draagt bij aan een afname van het aantal dure scheefwoners. Ik onderzoek op dit moment (op basis van de motie Ronnes cs (27 926, nr. 294)) hoe de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huuraanpassingen verder kan worden verbeterd. Op basis van het WoonOnderzoek Nederland 2015 blijkt dat er bijna 530.000 'dure scheefwoners' zijn: dit zijn huishoudens uit de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) die een

huurprijs hebben boven de aftoppingsgrens. In totaal zijn er 520.000 huishoudens die 'goedkoop scheefwonen', dit zijn huishoudens met een te hoog inkomen – in 2015 met een inkomen boven € 34.911, in 2018 € 36.798 – in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de actuele inzichten in de woonquotes van huurders in de vrije sector, specifiek de aandelen van huurders met woonquotes boven de 40% en boven de 50%. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de minister tegen deze aandelen aankijkt en welke beleidsmatige consequenties ze hieraan verbindt en hoe de minister aankijkt tegen gemeentelijke initiatieven betreffende het beschermen van huurders tegen (te) hoge huren in de vrije sector.

Het aandeel huurders in de vrije sector met een woonquote boven de 40% bedroeg in 2015 circa 40%; het aandeel huurders in de vrije sector met een woonquote boven de 50% bedroeg circa 20%. De 'huurders in de vrije sector' zijn daarbij gedefinieerd als: huishoudens die een woning huren van een overige verhuurder, anders dan een woningcorporatie, en huur betalen boven de liberalisatiegrens. De woonquote is berekend op basis van de resultaten van het meest recente Woononderzoek Nederland (WoON 2015). De resultaten van het WoON 2015 zijn gepubliceerd in het rapport 'Wonen in beweging' dat destijds (april 2016) naar uw Kamer is gestuurd. Op dit moment is het WoON 2018 in uitvoering. De resultaten van WoON 2018 worden gepubliceerd in april 2019. Het gaat hier overigens om woonquotes, dat wil zeggen dat het gaat om het aandeel van het inkomen dat aan huur, lokale lasten en energie wordt uitgegeven. De hoogte van deze woonquotes zeggen niet of dit past binnen het budget van het huishouden. Dat hangt af van de overige uitgaven van het huishouden.

Het middenhuursegment is een belangrijk onderdeel van de woningmarkt dat voor veel mensen de gewenste flexibiliteit en betaalbaarheid biedt. Ik ben in gesprek gegaan met Aedes en de IVBN over inkomenseisen voor huurders. Uit die gesprekken bleek dat verhuurders ook zelf maatregelen onderzoeken voor maatwerk inzake de inkomensvereisten voor middenhuur of deze al hanteren.

In het najaar van 2018 heb ik het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur aan de Tweede Kamer verzonden. Met dit wetsvoorstel wordt de markttoets voor corporaties vereenvoudigd en de Huisvestingswet verduidelijkt op het gebied van de inzet van de huisvestingsverordening. Daarmee komt de afspraak uit het regeerakkoord dat gemeenten de mogelijkheden om te sturen op middenhuur ten volle moeten benutten, dichterbij. Ik moedig het benutten van deze mogelijkheden, zoals de gemeenten Den Haag en Groningen doen, dan ook aan. Voor het verder ontwikkelen van de verhuurvergunning heb ik recentelijk ook € 500.000 vrij gemaakt in het kader van de woondeal Groningen. Daarnaast onderzoekt het kabinet op dit moment de mogelijkheid om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan, zoals eerder in deze brief en in mijn brief aan de Tweede Kamer³ staat beschreven.

³ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847 nr. 440

Toegankelijkheid van de woningmarkt en buy-to-let

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke juridische (on)mogelijkheden er zijn voor gemeenten om, ter beperking van buy-to-let en bescherming van de toegankelijkheid van de woningmarkt, een tijdelijke zelfbewoningsplicht op te leggen bij zowel nieuwbouw als bij bestaande woningen.

Voor de toegankelijkheid van de lokale woningmarkten spelen gemeenten een belangrijke rol. Gemeenten beschikken over diverse mogelijkheden daarvoor. Zowel bij de uitgifte van grond als voor de bestaande woningvoorraad heeft de gemeente verschillende juridische instrumenten tot haar beschikking. Wanneer bouwgrond of woningen in bezit zijn van de gemeente, kan de gemeente middels een contractueel kettingbeding een zelfbewoningsplicht voor de nieuwbouw- of bestaande woningen opleggen. Ook kan de gemeente in haar prestatieafspraken met corporaties afspreken dat bij woningverkopen door corporaties een zelfbewoningsplicht geldt. Als een gemeente in het bestemmingsplan opneemt dat woningen in de categorie sociale koop worden gebouwd, dan kan een woning voor maximaal tien jaar behouden blijven in het koopsegment met een prijs tot maximaal 200.000 euro. Een gemeente kan verder leegstaande panden die op dit moment nog geen woonbestemming hebben inzetten voor de lokale woningvoorraad. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de specifieke bestemming voor goedkope koopwoningen.

Ik zie dan ook geen aanleiding verdere wetgevende maatregelen te nemen. Wel is het van belang dat gemeenten actief afwegen welke wettelijke mogelijkheden voor hen passend zijn, en daarnaast ook stevig handhaven op de naleving ervan om de toegankelijkheid langdurig te borgen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren