

## 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  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Kenmerk**  
2019-0000141886

**Uw kenmerk**

Datum 25 maart 2019

Betreft Beantwoording kamervragen Staat van de Woningmarkt 2018

In de brief van 27 februari 2019 van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning (kenmerk 164121.02u) zijn mij vragen gesteld naar aanleiding van de door mij aan uw Kamer aangeboden antwoorden op eerdere vragen met betrekking tot de Staat van de Woningmarkt. Hierbij ga ik op de gestelde vragen in.

### **Statushouders op de woningmarkt**

De leden van de PVV-fractie vragen naar de actuele stand ten aanzien van huisvesting van statushouders op de woningmarkt, om hoeveel woningen het over de afgelopen 5 jaar gaat, hoe het zicht verhoudt tot de noodzakelijke sociale woningbouwproductie en wat het beeld is van effecten op wachtlijsten voor toewijzing van sociale huurwoningen.

Er zijn geen cijfers bekend over hoeveel (sociale) huurwoningen worden bewoond en toegewezen aan statushouders. Wel is het aannemelijk dat het merendeel van de statushouders instromen in de sociale huurwoningmarkt.

In de periode 2014 tot 2018 zijn door woningcorporaties circa 53 duizend woningen gebouwd en aangekocht. De cijfers over 2018 zijn dit najaar beschikbaar. Het aantal gebouwde en aangekochte woningen door woningcorporaties is slechts een klein deel van de sociale huurwoningen die in deze periode, als gevolg van mutaties (jaarlijks tussen 8% en 10%), voor verhuur beschikbaar kwam. De mate van doorstroming, verkoop en sloop van corporatiebezit en nieuwbouw zijn allemaal van invloed op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In de aankomende Staat van de Volkshuisvesting zal onder andere dieper worden ingegaan op zoek- en wachttijden in de sociale huursector. RIGO voert hier momenteel het onderzoek naar uit.

De leden van de PVV-fractie vragen ook in hoeverre in het beleid rekening wordt gehouden met de in het RIGO-rapport geconstateerde druk op kwetsbare wijken bij het toewijzen van woningen aan statushouders.

In het RIGO rapport uit 2018 'Veerkracht in het corporatiebezit', wordt aangegeven dat de leefbaarheid onder druk komt te staan in een aantal wijken

met eenzijdige sociale woningbouw waar in toenemende mate kwetsbare bewoners terecht komen met een verminderde zelfredzaamheid. Het gaat dan om verschillende doelgroepen zoals mensen met een licht verstandelijke beperking, uitstroom uit de maatschappelijke opvang, uitstroom uit de GGZ, mensen met lage inkomens en een gemiddeld lagere opleiding. Dit zijn ook de wijken waar statushouders vaak gehuisvest worden.

In mijn brief 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie van de woningwet', welke op 22 februari 2019 aan zowel uw Kamer als aan de Tweede Kamer is aangeboden, zijn maatregelen opgenomen die bijdragen aan een oplossing voor kwetsbare wijken. De oplossing ligt op korte termijn in maatregelen waarmee de leefbaarheid bevorderd kan worden, door intensivering van sociaal beheer, bijvoorbeeld door goede afspraken met zorgverleners te maken. Op de langere termijn ligt de oplossing in differentiatie van de woningvoorraad om de problematiek te verdunnen en daarmee de zelf- en samenredzaamheid te vergroten.

### **Verhuurderheffing**

De leden van de SP-fractie vragen of ik het vermoeden deel dat de verhuurderheffing de investeringsruimte van de corporaties zoveel beperkt, dat deze er niet in slagen om de gewenste aantallen woningen te bouwen.

Uit de evaluatie van de verhuurderheffing uit 2016 (TK 32.847, nr. 248) bleek dat de investeringen waren gedaald, maar bleek ook dat de sector in staat was om een hoger investeringsprogramma te realiseren dan voorzien in hun prognose (dpi 2015) zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Daarnaast blijkt uit de meest recente Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) dat in zijn totaal genomen er voldoende ruimte op de korte termijn is om te investeren. Inmiddels is een nieuwe evaluatie van de verhuurderheffing gestart waarover ik begin 2020 kan rapporteren. Hierin zal ook gekeken worden naar de effecten van de verhuurderheffing op de investeringsruimte van corporaties. Ook ligt er een motie vanuit de Tweede Kamer waarin gevraagd wordt onderzoek te doen of corporaties voldoende investeringscapaciteit hebben om al hun maatschappelijke opgaven op te pakken (TK 35 000, nr. 52). Op grond van de evaluatie van de verhuurderheffing en de resultaten van het naar aanleiding van deze gestarte onderzoek motie zal ik conclusies trekken over de verhuurderheffing.

De leden van de SP-fractie vroegen of de sterke stijging van de WOZ-waarde de afgelopen jaren in de huidige systematiek van de verhuurderheffing een niet beoogd effect heeft voor verhuurders in de sociale sector. De leden vragen daarnaast of het niet eerlijker is om in de verhuurderheffing dezelfde methodiek te hanteren als bij de bepaling van de hoogte van het eigenwoningforfait.

Bij de besluitvorming over de verhuurderheffing heeft het kabinet rekening te houden met de budgettaire spelregels zoals deze zijn beschreven in de Begrotingsregels 2018-2021. Deze budgettaire spelregels gaan uit van het principe van automatische stabilisatie: inkomstenmeevallers komen ten gunste van het EMU-saldo, inkomstentegenvallers belasten het EMU-saldo. Hogere

inkomsten kunnen daardoor niet gebruikt worden voor extra uitgaven. Dit betekent ook dat niet bezuinigd hoeft te worden indien er sprake is van een tegenvaller in de belastinginkomsten. Er is vanuit deze systematiek, ook bij stijgende WOZ-waarden, geen sprake van meeropbrengsten die voor andere doelen ingezet zouden kunnen worden, net zo min als bij dalende WOZ-waarden dekking gezocht zou moeten worden.

De leden van de SP-fractie vragen verder of het niet eerlijker is om in de verhuurderheffing dezelfde methodiek te hanteren als bij de bepaling van de hoogte van het eigenwoningforfait. Een eventuele aanpassing van de huidige methodiek vergt nader onderzoek. Dit zal worden meegenomen in de hiervoor genoemde evaluatie van de verhuurderheffing.

### **Ambities sociale huursector**

De leden van de SP-fractie vragen of, als ieder jaar de productie van nieuwbouwwoningen lager ligt dan in de voorgenomen plannen staat, de voorgenomen 25 duizend nieuwe sociale huurwoningen per jaar te laag zijn om de afspraken uit de Nationale Woonagenda te halen. Ook vragen de leden van de SP-fractie wat ik ga doen om de productie van sociale huurwoningen op het gewenste niveau te krijgen.

De afspraken van de nationale Woonagenda kennen geen specificatie naar woningtype/eigendomsverhouding. De corporaties hebben zelf aangegeven – voor de periode 2018-2022 – gemiddeld 25 duizend nieuwe sociale huurwoningen per jaar op te willen leveren (in de dPi). De invulling van de gemaakte afspraken is een lokale aangelegenheid en het is aan gemeenten om te bezien welke verdeling van de woningbouw over verschillende segmenten wenselijk is.

Het gestelde doel van 75 duizend nieuwe woningen in de Woonagenda is voor 2018 bijna gehaald. Er zijn 66 duizend nieuwe woningen gerealiseerd en tezamen met de naar schatting 8 duizend woningtransformaties maakt dat er in totaal 74 duizend nieuwe woningen zijn gerealiseerd, dichtbij het gestelde doel van 75 duizend. Het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen (zowel koop als huur) laat een stijgende trend zien. In 2018 zijn 3% meer vergunningen verleend voor nieuwe woningen dan in 2017 (rond de 70 duizend).

Voor het verder vergroten en versnellen van het woningaanbod sluit ik 5 woondeals met regio's met een grote druk op de woningmarkt, waarin ook afspraken worden gemaakt over het vooruit helpen van specifieke bouwprojecten voor de korte termijn en de beschikbaarheid van plancapaciteit en voor de langere termijn over grote gebiedsontwikkelingen die een substantiële bijdrage leveren aan de bouwopgave. Ook heb ik de Transformatiefaciliteit ingericht, waarin ik €38 miljoen beschikbaar stel voor de versnelling van transformatielocaties voor woningbouw. Deze maatregelen dragen tezamen bij aan ook het vergroten van het aanbod sociale huurwoningen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen om een reactie op het feit dat de nieuwbouw-ambities van corporaties niet gehaald zijn en het bericht dat steeds

meer sociale nieuwbouwprojecten financieel onhaalbaar zijn. Daarnaast vragen de leden of het niet wenselijk is dat woningcorporaties (tijdelijk) stoppen met de verkoop van corporatiebezit aan particulieren.

In het door de leden van de ChristenUnie-fractie aangehaalde bericht, meldt Aedes dat woningcorporaties minder woningen kunnen bouwen dan zij zelf willen, vanwege oplopende bouwkosten en een gebrek aan locaties. Deze ontwikkelingen worden breder ervaren dan enkel door corporaties. Mede daarom heb ik Woondeals gesloten met de regio's waar de spanning op de woningmarkt en de bouwopgave het grootst is. Daarin heb ik met de gemeenten afspraken gemaakt over onder andere de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties. Overigens constateer ik dat ondanks het feit dat corporaties hun ambities niet hebben gehaald de nieuwbouwproductie in totaal vorig jaar bijna de ambities uit de Woonagenda heeft gehaald.

Het signaal van de stijgende bouwkosten herken ik; dit komt doordat er steeds meer vraag is naar mensen en materialen, zowel voor de woningbouw als voor de bouw van kantoren, infrastructuur en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De bouwsector heeft tijd nodig om haar capaciteit uit te breiden. Dat kan door te investeren in kennis en opleidingen, maar ook door te kijken naar innovatieve oplossingen voor productiviteitsstijgingen. Het kabinet ondersteunt dit met subsidies aan de Topsector Energie, de Transformatiefaciliteit en bijdragen aan de Bouwagenda. Het is goed te zien dat corporaties al oplossingen weten te vinden in slimmere samenwerking, zoals vermeld in het aangehaalde bericht.

Ik vind het niet per definitie wenselijk dat woningcorporaties (tijdelijk) stoppen met de verkoop van corporatiebezit aan particulieren. Het verschilt per regio, gemeente en wijk of verkoop een passende maatregel is. Zo kan het ook in een gespannen woningmarkt met weinig nieuwbouwlocaties goed zijn voor de leefbaarheid om een meer gemengde vastgoedsamenstelling in de wijk te realiseren door verkoop. Op dat lokale niveau kan de beste inschatting gemaakt worden over welke omvang en samenstelling van de woningvoorraad nodig is en hoe de verkoop van woningen hieraan kan bijdragen. Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties leggen dit vast via de prestatieafspraken. Overigens kiezen de lokale partijen steeds vaker voor beperking van verkoop. De verkoop naar buiten de corporatiesector is afgenomen van gemiddeld 18.000 woningen in 2011-2015 tot 11.300 woningen in 2017.

## Huurprijzen

De leden van de SP-fractie vragen een onderbouwing van de noodzaak voor extra inkomensafhankelijke huurverhogingen bij hogere inkomens, er rekening mee houdend dat deze huishoudens niet door huurtoeslag of aftrek van hypotheekrente in hun woonlasten worden tegemoetgekomen. Daarnaast vragen deze leden hoe het voor deze groep mogelijk is door te stromen naar een niet-sociale huurwoning, als hier in sommige delen van het land geen woningen voor beschikbaar komen.

Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor de mensen die hierop aangewezen zijn. Ik vind het belangrijk dat het mogelijk is dat huishoudens die niet aangewezen zijn op het gereguleerde segment een huur gaan betalen die beter past bij de prijs-kwaliteit van de woning. De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging draagt hieraan bij. Daarmee leveren deze huishoudens ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen of aan extra investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming.

In de brief over de evaluatie van de herziene Woningwet<sup>1</sup> aan uw Kamer kondig ik aan dat ik voornemens ben het huidige systeem van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen te verbeteren. Ik wil de toepassing van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen pas mogelijk maken voor huishoudens met een inkomen dat ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen. De exacte hoogte van de inkomensgrenzen zal bepaald worden aan de hand van de draagkracht van huishoudensgroepen, waarbij ook rekening wordt gehouden met de (netto) woonlasten van deze groep middeninkomens.

Huishoudens die ervoor kiezen te verhuizen naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarmee bij aan de slaagkansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden. Met de Nationale Woonagenda zet ik samen met de partijen in het veld in op diverse maatregelen om het woningtekort terug te dringen, om ook voor deze groep meer woningen beschikbaar te laten komen. Daarnaast sluit ik woondeals in de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is, ook met als inzet het vergroten en versnellen van het woningaanbod.

De leden van de SP-fractie vragen wanneer de minister met voorstellen komt om exorbitante huurprijsstijgingen in de geliberaliseerde sector tegen te gaan.

Momenteel werk ik hiertoe de noodknop middenhuur uit. Het invoeren van een noodknop in de vrije sector is een ingrijpende maatregel. Daarom vind ik het belangrijk om de maatregel zorgvuldig uit te werken door onder meer twee onderzoeken naar de effecten en vormgeving van de noodknop. Ik zal u voor de zomer informeren over deze uitwerking.

### **Meerjarige stabiliteit van de woningmarkt**

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in te gaan op de vraag wat volgens mij nodig is om effectief beleid te voeren, waardoor de woningmarkt stabiel wordt, en welke taak en mogelijkheden het kabinet voor zichzelf ziet om bij toekomstige recessies de gevolgen van vraaguitval te voorkomen.

Ik heb in het Algemeen Overleg over de Staat van de Woningmarkt met de Tweede Kamer toegezegd om dit jaar een reactie te geven op de eerste onderzoeksresultaten van het CPB. Het CPB zal in het najaar van 2019 een eerste onderzoek presenteren over de cycliciteit van de woningmarkt. Ik kan niet

---

<sup>1</sup> Kamerstukken EK 32.769

vooruitlopen op de resultaten van dit onderzoek. In de Staat van de Woningmarkt 2018 heb ik laten zien dat cyclische bewegingen op de woningmarkt een gegeven zijn waar de overheid een beperkte invloed op heeft. Ik ben er voorstander van dat de overheid bij het nemen van beleidsmaatregelen zich rekenschap geeft van de mogelijke effecten op de cycliciteit.

Voor wat betreft uw voorbeeld van de heipalen merk ik het volgende op. Uit de rapporten van het Economisch instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat schaarste aan materialen inderdaad soms een knelpunt is, maar dat de impact op de voortgang van de woningproductie beperkt is. Het EIB verwacht een nieuwbouwproductie van 75 duizend per jaar vanaf 2020, waarmee de doelstelling uit de Woonagenda gehaald wordt en het woningtekort wordt ingelopen. Omdat de bouwkosten van een woning grotendeels uit arbeidskosten bestaan is de schaarste aan arbeid een groter knelpunt. Daarvoor zijn naast cyclische ook structurele oorzaken aanwezig zoals veranderingen in de demografie, onderwijs en arbeidsmarkt.

### **Toegankelijkheid van de woningmarkt en buy-to-let**

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre het juridisch mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor woningen die op eigen grond staan, dan wel op grond die al decennia terug in erfpacht is uitgegeven. De leden van de ChristenUnie-fractie zijn van oordeel dat gemeenten hun bewoners en starters op de woningmarkt tegemoet moeten kunnen komen door desgewenst ook dit grootste deel van de koopwoningenvoorraad te beschermen middels een tijdelijke al dan niet nader geclausuleerde zelfbewoningsplicht en vragen of ik het daar mee eens ben. De leden vragen daarnaast of gemeenten nu in afdoende mate hun bijvoorbeeld oudere dichtbevolkte stadswijken met veel bestaande koopwoningen kunnen beschermen tegen buy-to-let en welke best practices er zijn die de kansen van koopstarters vergroten en buy-to-let voorkomen.

Zoals ik in mijn eerdere beantwoording heb aangegeven beschikken gemeenten over diverse instrumenten om indien nodig lokaal te sturen op de beschikbaarheid van woningen. Er zijn gemeenten die gebruik maken van de huidige privaatrechtelijke bevoegdheden als eigenaar van de grond om voor nieuwbouw een vorm van zelfbewoningsplicht af te dwingen, via bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst of erfpachtvoorwaarden. Zo stelt de gemeente Epe als voorwaarde dat de koper van een nieuwbouwwoning ten minste twee jaar zelf de woning moet betrekken om speculatie met woningen te voorkomen. De gemeente Midden-Delfland is met een proef gestart met erfpachtvoorwaarden bij bestaande woningen om de toegankelijkheid voor starters te vergroten. Onlangs heeft de gemeente Amsterdam aangekondigd te starten met het opnemen van een maximale verkoopprijs voor middeldure koopwoningen en een zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouwwoningen te onderzoeken.

Van diverse gemeenten hoor ik dat zij zoekende zijn naar verdergaande bevoegdheden voor de bestaande bouw. Ik heb bedenkingen bij de proportionaliteit van een generieke woonplicht. Desalniettemin heb ik de Tweede Kamer tijdens het plenaire debat over beleggers van 13 maart jl. toegezegd om

samen met gemeenten de mogelijkheden en onmogelijkheden van een zelfbewoningsplicht voor de bestaande bouw te verkennen, met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrije verkeer van kapitaal. Het onderzoek dat ik samen met het Kadaster, de Amsterdam Business School Finance Group (onderdeel van de Universiteit van Amsterdam) en de Nederlandsche Bank uitvoer naar het prijseffect op woningen door toegenomen activiteiten van particuliere beleggers in stedelijke gebieden, zal ik deze zomer afronden en de Kamers over informeren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren