

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

DG Bestuur en Wonen
directie Woningmarkt

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000610310

Uw kenmerk

Datum 15 december 2017
Betreft Kamervragen over het huurbeleid van woningcorporaties

Hierbij zend ik u de antwoorden op de vragen van het lid Koerhuis (VVD) over het huurbeleid van woningcorporaties. Deze vragen zijn ingezonden op 23 november 2017.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2017Z16144

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht ‘Woningcorporaties vragen te weinig geld voor luxere woningen’ (ingezonden 23 november 2017)

1

Kent u het bericht ‘Woningcorporaties vragen te weinig geld voor luxere woningen’ 1) en het rapport ‘Het huurbeleid van woningcorporaties’? 2)

Antwoord:

Het bericht en het rapport ken ik.

2

Wat vindt u van de conclusie van het Centraal Planbureau (CPB) dat woningcorporaties met luxere woningen relatief meer korting geven ten opzichte van de marktconforme huur dan woningcorporaties met minder luxe woningen, met alle negatieve gevolgen voor de wachtlijsten en de doorstroming van dien?

Antwoord:

De kerntaak van corporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Om aan deze kerntaak te voldoen vragen de corporaties een huur die onder het maximale niveau volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) ligt.

Als gevolg van aanpassingen in het bouwbesluit is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren toegenomen. Daarnaast streven corporaties soms naar een hogere dan minimale kwaliteit, zoals bij duurzaamheid, en werden in de jaren tot de crisis relatief ruimere woningen gebouwd. Dit komt tot uiting in een hoger aantal WWS punten.

De ruimte om de kwaliteitsverschillen tot uiting te brengen in de huurprijzen is beperkt, omdat bij toewijzing de huurprijzen aan de bovenzijde worden begrensd door de huurtoeslaggrens (tevens liberalisatiegrens), en sinds de invoering van passend toewijzen in 2016 ook door de aftoppingsgrens bij toewijzing aan huurtoeslaggerechtigden. De huursomwetgeving tenslotte legt beperkingen op aan de huurverhogingen die na woningtoewijzing nog mogelijk zijn.

Het is daarbij belangrijk dat corporaties hun woningvoorraad zo efficiënt mogelijk benutten en blijven inzetten op doorstroming van midden en hogere inkomens naar de vrije huursector en de koopsector.

Maar corporaties moeten vooral ook kleiner en goedkoper bouwen. Uit de Staat van de volkshuisvesting 2017 blijkt dat corporaties dit vanaf 2014 ook doen. Dit is een gevolg van de passendheidsnorm en de focus op doelgroep die sinds de invoering van de Woningwet 2015 is versterkt. De heffingsvermindering in de verhuurderheffing bij realisatie van woningen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag blijkt ook effectief.

3

Welke oplossingsrichtingen ziet u om de aansluiting tussen huurprijzen en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en zo de doelmatigheid van de corporatiesector te vergroten? Deelt u de mening dat het invoeren van een normhuur in de huurtoeslag hieraan zou bijdragen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Bij een normhuurstelsel in de huurtoeslag wordt de huurtoeslag niet gekoppeld aan de betaalde huur maar aan een genormeerde huur die afhankelijk is van de hoogte van het inkomen. Een genormeerde huur in de huurtoeslag kan de prikkel voor huishoudens versterken om een betere afweging te maken tussen prijs en kwaliteit, maar vergt een ingrijpende verandering in het stelsel met forse inkomenseffecten, welke bij eventuele introductie ook beschouwd moeten worden. De met de Wet Doorstroming Huurmarkt doorgevoerde wijzigingen met betrekking tot inkomensafhankelijke huurverhogingen en meer mogelijkheden voor tijdelijke contracten zullen op termijn bijdragen aan de verbetering van de aansluiting tussen huurprijzen en kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast kunnen corporaties ook bijdragen aan een betere aansluiting door kleiner en goedkoper te bouwen.

4

Hoe is het mogelijk dat een woningcorporatie een woningvoorraad heeft met een gemiddelde WOZ-waarde van boven de €300.000? Hoe verhoudt dit zich

tot de kerntaken van een woningcorporatie, zoals beschreven in de Woningwet 2015?

Antwoord:

De gemiddelde WOZ waarde van de corporatiewoningen in het gereguleerde segment was op 31-12-2015 € 136.000. Omdat de WOZ waarde van corporatiewoningen varieert met de lokale marktprijzen is de spreiding van de WOZ waarden onder de corporaties groot. De gemiddelde WOZ-waarde van een DAEB-woning varieert van € 102.000 in Friesland tot € 165.000 in metropoolregio Amsterdam. Individuele corporaties vertonen een nog grotere spreiding.

De met de Woningwet 2015 geïntroduceerde marktwaardering van het corporatiebezit schept een voorwaarde voor een actievere sturing door corporaties op de samenstelling van hun woningvoorraad en op een verantwoorde inzet van maatschappelijk bestemd vermogen.

5

Hoeveel woningen met minimaal 146 punten worden nu onder de liberalisatiegrens verhuurd door woningcorporaties?

Antwoord:

Volgens de verantwoordingsgegevens van corporaties over 2016 verhuren corporaties ca 1 mln. zelfstandige woningen met minimaal 146 punten met een huur onder de liberalisatiegrens.

6

In welke mate draagt het grote tekort aan middenhuurwoningen bij aan de relatief hoge prijzen voor middenhuurwoningen? Deelt u de mening dat woningcorporaties die woningen met minimaal 146 punten in de sociale huursector aanbieden een deel van dat tekort in stand houden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

In welke mate het tekort aan middenhuurwoningen bijdraagt aan de relatief hoge prijzen van middenhuurwoningen hangt af van de verhouding tussen vraag en aanbod. Deze varieert per regio en gemeente. Corporaties maken met gemeenten en bewonersorganisaties afspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Als de sociale voorraad ruim genoeg

is kan liberalisatie of verkoop aan beleggers een effectief instrument zijn om het aanbod aan middenhuurwoningen te vergroten.

7

Deelt u de mening dat het verkopen en liberaliseren van woningen met minimaal 146 punten, die nu in de sociale huursector verhuurd worden, een deel van het tekort in het middenhuursegment kan oplossen? Deelt u ook de mening dat er van de opbrengst van deze liberalisatie en verkoop, echte sociale huurwoningen met maximaal 145 punten gebouwd kunnen worden, en zo een deel van het tekort in het sociale huursegment opgelost kan worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het verkopen en liberaliseren van woningen met minimaal 146 punten kan een deel van het tekort in het middenhuursegment oplossen.

Per 1 april 2017 zijn daarom de verkoopregels versoepeld. De gemeentelijke zienswijze kan vervallen bij verkoop van te liberaliseren woningen (woningen van hoge kwaliteit met meer dan 146 punten in het Woningwaarderingstelsel) als corporaties in afspraken vastleggen goedkopere, passende voorraad terug te bouwen. Deze regeling is een stimulans om dure woningen te verkopen en betaalbare woningen terug te bouwen.

Het is wel aan lokale partijen hierover een afweging te maken op basis van vraag en aanbod van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen..

8

Hoe is het mogelijk dat 90% van woningcorporaties, die luxere woningen boven de liberalisatiegrens verhuren, bij mutatie onder de liberalisatiegrens gaan verhuren? 3)

Antwoord:

Bij woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, die voor mutatie een huur hadden boven de liberalisatiegrens, werd in 90% van de gevallen de huur bij mutatie verlaagd en daarmee de woning in het gereguleerde segment gehouden. Bij 10% van deze woningen werd de huur verhoogd en werd het huurcontract geliberaliseerd.

Bij mutatie beziet de corporatie of de woning nodig is om een huishouden behorend tot de doelgroep te huisvesten. Hierbij is van belang dat corporaties woningen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag passend moeten toewijzen (een woning moeten aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrens¹ die geldt voor het specifieke huishouden). Woningen die tengevolge van de reguliere of inkomensafhankelijke extra huurstijging boven de liberalisatiegrens werden verhuurd kunnen na een mutatie weer onder die grens worden verhuurd.

9

Welke stappen bent u bereid te nemen om woningcorporaties te stimuleren de te luxe woningen te verkopen om vervolgens bij mutatie te liberaliseren?

Antwoord:

In het antwoord op vraag 7 is al aangegeven dat de verkoopregels versoepeld zijn.

Het kabinet zet in op vergroting van het aanbod van middenhuurwoningen. Begin 2018 zal ik naar aanleiding van de uitkomsten en aanbevelingen van de samenwerkingstafel middenhuur o.l.v. de heer van Gijzel u op dit punt nader informeren.

Ik hecht er wel aan dat afspraken over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad worden gemaakt op lokaal niveau tussen gemeente, corporatie en bewonersorganisaties. Op dit niveau kan het best beoordeeld worden of er ruimte en behoefte is om sociale huurwoningen naar het geliberaliseerde segment over te brengen.

1) <https://nos.nl/artikel/2203074-woningcorporaties-vragen-te-weinig-geld-voor-luxere-woningen.html>

2) CPB, 16 november 2017, Het huurbeleid van woningcorporaties.

3) Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 1 november 2017, Monitoring Huurbeleid 2017.

¹ € 592,55 voor één en tweepersoons-huishoudens, € 635,05 voor overige huishoudens.