

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000661997

Uw kenmerk
2018Z11716

Datum 6 september 2018
Betreft Beantwoording Kamervragen over het bericht 'Veel bewoners
van sociale huurwoningen betalen te veel'

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door de leden Koerhuis en Veldman over het bericht 'Veel bewoners van sociale huurwoningen verdienen te veel'. Deze vragen werden ingezonden op 19 juni 2018 met kenmerk 2018Z11716.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2018Z11716

Vragen van de leden Koerhuis en Veldman (beiden VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht 'Veel bewoners van sociale huurwoningen verdienen te veel'. (ingezonden 19 juni 2018)

1

Kent u het bericht 'Veel bewoners van sociale huurwoningen verdienen te veel'?¹

Antwoord vraag 1

Ja.

In het artikel staat dat afgesproken zou zijn dat 80% van de *gehele woningvoorraad* van woningcorporaties in het gereguleerde segment gevuld moet worden met huurders met een inkomen onder de inkomensgrens voor woningtoewijzing (€ 36.798, prijspeil 2018). Dit is echter niet geheel correct. In de regelgeving is bepaald dat woningcorporaties *jaarlijks* 80% van de *vrijgekomen* woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018), 10% van de vrijgekomen woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018) en 10% van de vrijgekomen woningen vrij mogen toewijzen.

2

Kunt u reageren op de bevindingen in de Lokale Monitor Wonen 2018 van VNG, Aedes, Woonbond, G4 en G40?

3

Wat is de trend, vooral voor de in het artikel genoemde regio's? Neemt het aantal scheefwoners daar wel af? Welke regio's zijn 'best practises' en waar valt nog veel te halen? Op welke manier maakt u gebruik van deze best practises?

Antwoord vraag 2 en vraag 3

In de Lokale Monitor Wonen zijn recentelijk de gegevens van 2016 verwerkt. Daarbij zijn goedkope scheefhuurders gedefinieerd als huishoudens met een inkomen boven € 39.874 (hoge inkomensgrens woningtoewijzing woningcorporaties, prijspeil 2016) die gehuisvest zijn in een woning met een huurprijs onder of op € 710,68 per maand (huurtoeslaggrens 2016). Volgens de Lokale Monitor Wonen valt landelijk gezien in 2016 12,1% van de huishoudens onder die goedkope scheefhuurders.

De landelijke trend is dat de goedkope scheefheid tussen 2014 en 2016 is afgenomen. Uit de Lokale Monitor Wonen blijkt dat dit ook in alle gemeenten van de in het artikel genoemde regio's Rivierenland en Maastricht (indeling De Gelderlander) het geval is. Binnen die regio's doen zich uiteraard verschillen tussen gemeenten voor.

Die verschillen hebben te maken met de specifieke samenstelling van de woningvoorraad en de vraag vanuit de bevolking in elk van de gemeenten. De

¹ <https://www.gelderlander.nl/home/veel-bewoners-sociale-huurwoningen-verdiene-veel~adec77e8/>

woonruimteverdeling van woningcorporaties wordt bijna overal regionaal geregeld, waarbij gemeenten samenwerken in een regionaal systeem van woningtoewijzing.

De rijksoverheid heeft diverse maatregelen genomen om de goedkope scheefheid te verminderen. Sinds 2011 moeten woningcorporaties bij de woningtoewijzing van huurwoningen in het gereguleerde segment rekening houden met de inkomensgrens daarvoor (€ 36.798, prijspeil 2018). Woningcorporaties hebben daarbij overigens jaarlijks 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een hoger inkomen. Bij inkomensstijgingen na de woningtoewijzing mogen huurders in de huurwoning blijven wonen. Sinds 2013 hebben verhuurders (ook woningcorporaties) wel de mogelijkheid om aan huishoudens met een gezamenlijk hoger inkomen (prijspeil 2018: € 41.056 over 2016) een hogere huurverhoging voor te stellen om de doorstroming te bevorderen.

Mogelijk bedoelt u met 'best practises' de hoogste afname van het aantal goedkope scheefwoners. Uit Lokale Monitor Wonen – dat een beeld per gemeente geeft – blijkt dat in regio Rivierenland (indeling De Gelderlander) de gemeente Neder-Betuwe de sterkste procentuele daling in goedkope scheefhuurders tussen 2014 en 2016 had, namelijk 17% (van 21,8% naar 18,1%, zijnde 3,7 procentpunt). In regio Maasland (indeling De Gelderlander) had de gemeente Grave procentueel de sterkste afname, namelijk 18,7% (van 15,5% naar 12,6%, zijnde 2,9 procentpunt). Overigens had in de provincie Gelderland de gemeente Westervoort de grootste procentuele daling in goedkope scheefhuurders, namelijk 45% (van 17,1% naar 9,4%, zijnde 7,7 procentpunt).

4

Wat is de woningbouwproductie in de genoemde regio's en de plancapaciteit van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen? Wat is daarvan het effect op de doorstroom van scheefwoners uit sociale huurwoningen?

Antwoord vraag 4

De krant De Gelderlander heeft haar aandachtsgebied in regio's opgedeeld, zodat lezers nieuws per regio kunnen lezen. De regio Rivierenland van De Gelderlander bevat de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Neder-Betuwe, Neerijnen en Tiel. De regio Maasland van De Gelderlander bevat de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Gennep, Grave, Mill en St. Hubert en St. Anthonis.

Op basis van openbare gegevens kan ik u de volgende cijfers geven over de woningbouwproductie en plancapaciteit van deze gemeenten (niet onderverdeeld naar type woning).

Woningproductie Rivierenland (indeling De Gelderlander)

Gemeente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Buren	44	185	129	48	93	79	578
Culemborg	117	93	2	365	147	202	926
Geldermalsen	27	92	48	48	184	126	525
Neder-Betuwe	7	44	171	142	103	114	581
Neerijnen	16	17	4	89	66	40	232
Tiel	82	52	31	16	196	42	419
Totaal	293	483	385	708	789	603	3.261

Bron: CBS Statline

Woningproductie Maasland (indeling De Gelderlander)

Gemeente	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Boxmeer	51	265	58	120	147	146	787
Cuijk	153	52	37	266	39	217	764
Gennep	35	23	137	2	25	31	253
Grave	1	48	147	1	1	106	304
Mill en St. Hubert	54	8	9	5	56	43	175
St. Anthonis	3	21	3	19	11	32	89
Totaal	297	417	391	413	279	575	2.372

Bron: CBS Statline

Plancapaciteit Rivierenland (indeling De Gelderlander)

Gemeente	Bruto plancapaciteit t/m 2024	Verwachte onttrekkingen	Netto plancapaciteit t/m 2024
Buren	970	3	967
Culemborg	1.370	63	1.307
Geldermalsen	810	1	809
Neder-Betuwe	700	1	699
Neerijnen	531	1	530
Tiel	665	75	590
Totaal	5.046	144	4.902

Bron: <https://woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen/>

Plancapaciteit Maasland (indeling De Gelderlander)

Gemeente	Plancapaciteit 2017-2021	Plancapaciteit 2022-2026	Totaal
Boxmeer	925	315	1.240
Cuijk	680	240	920
Gennep	390	--	390
Grave	270	230	500
Mill en St. Hubert	310	105	415
St. Antonis	285	140	425
Totaal	2.860	1.030	3.890

Bron (m.u.v. Gennep): <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/bouwen-en-wonen/feiten-en-cijfers-wonen/monitor-bevolking-en-wonen.aspx>

Bron Gennep: <https://pcmlimburg.nl/>

Niet is na te gaan hoe deze woningbouwproductie invloed heeft gehad en hoe de plancapaciteit invloed zal hebben op de doorstroming van goedkope scheefhuurders uit sociale huurwoningen (huurwoningen in het gereguleerde segment). Wel kan ik een beeld geven van de ontwikkeling van het aandeel goedkope scheefhuurders in de betrokken regio's tussen 2014 en 2016.

Ontwikkeling aandeel goedkope scheefhuurders Rivierenland

Gemeente	Aandeel 2014	Aandeel 2016	Ontwikkeling in procentpunt	Procentuele ontwikkeling
Buren	18,1%	17,0%	-1,1	-6,1%
Culemborg	15,0%	13,7%	-2,3	-8,7%
Geldermalsen	17,9%	17,5%	-0,4	-2,2%
Neder-Betuwe	21,8%	18,1%	-3,7	-17,0%
Neerijnen	24,2%	20,4%	-3,8	-15,7%
Tiel	18,8%	16,1%	-2,7	-14,4%

Bron: Lokale Monitor Wonen

Ontwikkeling aandeel goedkope scheefhuurders Maasland

Gemeente	Aandeel 2014	Aandeel 2016	Ontwikkeling in procentpunt	Procentuele ontwikkeling
Boxmeer	19,1%	16,9%	-2,2	-11,5%
Cuijk	13,2%	11,3%	-1,9	-14,4%
Gennep	16,8%	16,1%	-0,7	-4,2%
Grave	15,5%	12,6%	-2,9	-18,7%
Mill en St. Hubert	18,2%	16,4%	-1,8	-9,9%
St. Anthonis	14,0%	12,1%	-1,9	-13,6%

Bron: Lokale Monitor Wonen

5

In hoeverre wordt er gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhogingen voor scheefwoners in de genoemde regio's? In hoeverre wordt gebruik gemaakt van het verdere instrumentarium om scheefwonen tegen te gaan? Wat is het effect daarvan op de doorstroom van scheefwoners uit sociale huurwoningen?

Antwoord vraag 5

Op basis van de recentste gegevens, Huurenquête 2017, kan ik u het volgende melden.

Sinds 2017 komen door gewijzigd beleid minder huurders in aanmerking voor een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging dan in de jaren 2013-2016. Ten eerste geldt nog maar één inkomensgrens (€ 40.349 over 2015) en ten tweede zijn huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging uitgezonderd. In 2017 konden woningcorporaties landelijk gezien aan 8% (en commerciële verhuurders 11%) van hun huurders een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voorstellen. Dat betekent dat de Belastingdienst op aanvraag van de verhuurder een huishoudverklaring heeft afgegeven waarin vermeld staat dat het huishoudinkomen boven de € 40.349 (over 2015) ligt. Het huishouden valt dan niet onder de hiervoor genoemde uitzonderingsgroep (van die uitzonderingsgroep zoekt de Belastingdienst niet naar het huishoudinkomen, omdat het inkomen niet relevant is) en niet in de inkomenscategorie tot € 40.349. Van de groep die in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, kreeg landelijk gezien 30% de maximale huurverhoging van 4,3%.

In hoeverre verhuurders (en dus ook woningcorporaties) gebruik maken van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging voor te stellen en in hoeverre daarbij gebruik maken van de maximale huurverhoging (4,3% in 2017) varieert sterk tussen woningcorporaties. De jaarlijkse huurverhoging is ook onderwerp van overleg van verhuurders met hun huurdersorganisaties. Een deel van de woningcorporaties heeft, in het kader van de betaalbaarheid, met hun huurdersorganisaties afgesproken geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

De Huurenquête geeft geen betrouwbare gegevens op gemeentenniveau, wel op provincieniveau. De betrokken regio's liggen in de provincies Noord-Brabant en Gelderland (m.u.v. de gemeente Gennep dat in Limburg ligt). In de provincie Noord-Brabant stelden woningcorporaties aan 14% van de huurders die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging de maximale huurverhoging van 4,3%, in de provincie Gelderland ging dit om 24%. Ik beschik niet over gegevens over de effecten op de doorstroming van de voorgestelde inkomensafhankelijke (hogere) huurverhogingen 2017.

6

Zijn de betrokken regio's zich er van bewust dat het verkopen van dure sociale huurwoningen vaak voldoende opbrengt om twee, soms drie goedkope sociale huurwoningen terug te bouwen? In hoeverre gebeurt dit? Wat is het effect daarvan op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen?

Antwoord vraag 6

De opbrengsten van de verkoop van woningen maken onderdeel uit van de inkomsten van woningcorporaties. Deze inkomsten zijn over het algemeen niet geormerkt voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming of voor andere specifieke uitgavenposten in de begroting. Woningcorporaties zullen de opbrengst van verkoop van hun woningen voor diverse kostenposten aanwenden. Het is daardoor niet zichtbaar wat de woningverkoop voor effect heeft op de wachtlijsten voor huurwoningen van woningcorporaties in het gereguleerde segment. Ik beschik dan ook niet over specifieke cijfers voor de regio's Rivierenland en Maastricht (indeling De Gelderlander).

De verkoopopbrengst van huurwoningen verschilt trouwens tussen verkoop in lege staat (na vertrek van de huurder) en verkoop in verhuurde staat (zo'n 45%-80% van de leegwaarde, afhankelijk van de geldende huurprijs ten opzichte van de WOZ-waarde) omdat de koper het lopende huurcontract moet voortzetten (zie ook het antwoord op de vragen 7 en 8).

7

Zijn de betrokken regio's zich er van bewust dat dure sociale huurwoningen verkocht kunnen worden als middenhuurwoningen? In hoeverre gebeurt dit? Wat is het effect daarvan op de doorstroom van scheefwoning uit sociale huurwoningen?

8

Wat gaat u doen om deze boodschap bij de regio's over te brengen? Welke stappen vindt u verder nog nodig om scheefwoning tegen te gaan?

Antwoord op vragen 7 en 8

Een sociale huurwoning (waarmee ik in dit kader bedoel: een huurwoning die met een niet-geliberaliseerd huurcontract is verhuurd, ongeacht of de verhuurder een woningcorporatie of een commerciële verhuurder is) verandert door verkoop niet in een middenhuurwoning. Bij verkoop loopt het geldende huurcontract door ("koop breekt geen huur") en blijft de woning zolang het huurcontract doorloopt verhuurd met een niet-geliberaliseerd huurcontract, met de daarvoor geldende huurprijsbescherming. Of de huurprijs dan gedurende dat huurcontract kan doorstijgen naar een middenhuurprijs (€ 700-1.000 p.m.), hangt af van de kwaliteit van de woning (via het woningwaarderingstelsel uit te drukken in punten: hoe meer punten hoe hoger de maximale huurprijsgrens van de woning). In die zin ligt het daarom inderdaad voor de hand om bij verkoop van sociale huurwoningen met als doel om meer aanbod te genereren in het middenhuursegment hiervoor woningen te selecteren met voldoende punten. Bij een nieuwe verhuring kan de woning direct in het middenhuursegment worden aangeboden.

Corporaties kunnen vervolgens de opbrengsten van verkochte woningen inzetten voor nieuwbouw van huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (prijsspeil 2018: € 710,68 p.m.). In prestatieafspraken kunnen gemeenten met de corporaties afspraken maken over dit soort ontwikkelingen. Gemeenten zijn naar mijn mening bekend met deze mogelijkheden. In hoeverre ze hier gebruik van willen maken hangt echter in eerst instantie af van de vraag die wordt gezien naar middenhuurwoningen. Vervolgens zal lokaal de afweging worden gemaakt op welke wijze het aanbod in dit segment vergroot kan worden. In verschillende gemeenten zijn hiervoor samenwerkingstafels ingericht. Vanuit het Rijk kan daarbij ondersteuning worden ingeroepen. Vanuit de ervaringen met deze tafels weet ik dat corporaties en investeerders bereid zijn om hier afspraken over te maken. Bij de regiogesprekken over afspraken ten aanzien van de bouwopgave breng ik deze mogelijkheden ook in.

Vanuit het regeerakkoord zet het kabinet in op woningbouwproductie, passend bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse wensen van mensen, en geeft prioriteit aan het middenhuursegment. Vergroting van het middenhuursegment kan door nieuwbouw, maar ook door de bestaande voorraad beter te alloceren, waarbij enerzijds het moment van toewijzen van belang is, maar anderzijds ook de mogelijkheid voor doorstroming zodat blijvende passendheid mogelijk is. Bijvoorbeeld door middenhuurwoningen in de het middenhuursegment te houden. Daaraan draagt de aangenomen motie Ronnes/Van Eijs, waarin verzocht wordt om maatregelen in kaart te brengen om exorbitante huurstijgingen in het geliberaliseerde segment tegen te gaan (32 847, nr. 401), ook bij. Ik ben bezig uitvoering te geven aan deze motie. Vergroting van het woningaanbod en van het middenhuursegment zal bijdragen aan de doorstroming uit het gereguleerde huursegment van huishoudens met een hoger inkomen.

Zoals in het antwoord op vraag 3 aangegeven, is voor het verminderen van goedkope scheefheid in het gereguleerde huursegment in 2013 de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging ingevoerd. Deze inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging heeft twee doelstellingen: ten eerste de doorstroom van huishoudens met een hoger inkomen bevorderen en ten tweede huishoudens met een hoger inkomen – zolang zij niet naar een andere woning doorstromen, want daartoe zijn zij niet verplicht – een huurprijs laten betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning dan die zonder die hogere

huurverhoging zou zijn. Ik zet dit beleid voort in afwachting van de uitkomsten van overleg tussen huurders en verhuurders. In de Nationale Woonagenda is afgesproken dat Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang zich inspannen om voor 1 oktober 2018 met een gezamenlijk voorstel te komen voor een nieuw huurakkoord. Ik verwacht dat daarin in elk geval afspraken gemaakt worden over de maximale stijging van de totale huuropbrengsten in de corporatiesector (huursombenadering), de reguliere huurverhoging, en passende maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Wanneer er een akkoord beschikbaar is zal ik die beoordelen op de effecten op de woningmarkt en zal ik de resultaten hiervan uiteraard met uw Kamer delen. Zoals hiervoor aangegeven zet ik het tegengaan van goedkoop scheefwonen voort als onderdeel van mijn beleid gelet op het belang van doorstroming. Indien een huurakkoord tussen huurders en verhuurders uitblijft zal ik met uw Kamer bezien of het huidige beleid hiervoor volstaat.