

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
2021-0000314369

Uw kenmerk
2021Z09467

Datum 22 juni 2021
Betreft Beantwoording Kamervragen lid Grinwis over het steeds meer
voorkomende 'nep-sociale huur'

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Grinwis (ChristenUnie) over de steeds meer voorkomende 'nep-sociale huur' en over de verhoging van de maximaal toegestane verkoopprijs bij sociale koopwoningen. Deze vragen werden ingezonden op 1 juni 2021 met kenmerk 2021Z09467.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vragen van het lid Grinwis (ChristenUnie) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de steeds meer voorkomende 'nep-sociale huur' en over de verhoging van de maximaal toegestane verkoopprijs bij sociale koopwoningen. (ingezonden op 1 juni), met het kenmerk 2021Z09467.

Vraag 1

Bent u bekend met de ontwikkeling dat er steeds meer gemeenten zijn die het aandeel sociale huur in nieuwe woningbouwontwikkelingen invullen met betaalbare huur door commerciële partijen die slechts een beperkt aantal jaar (bijvoorbeeld 15 jaar) betaalbaar blijft? [1][2][3].

Antwoord 1

Ja, het is bekend dat er individuele gemeenten zijn die het beschikbaar stellen van grond voor nieuwbouw koppelen aan afspraken over het te voeren huurbeleid door verhuurders. Op welke schaal dit gebeurt en welke specifieke afspraken gemeenten maken, wordt niet centraal bijgehouden. Gemeenten zijn vrij om, afhankelijk van de lokale situatie, dergelijke –veelal maatwerk- afspraken te maken. Wel is het belangrijk dat er voldoende woningen voor alle inkomens en levensfasen beschikbaar zijn, nu en in de toekomst. In het kader van de woondeals voer ik hierover overleg met lokale partijen.

Vraag 2

Is dergelijke sociale huur door commerciële partijen wat u betreft gelijkwaardig aan reguliere sociale huur door toegelaten instellingen? Op welke punten ontstaan verschillen, bijvoorbeeld met betrekking tot toewijzing (passend toewijzen), toegankelijkheid via woonruimteverdeelsystemen, aanvangshuren, huurverhogingen, kwaliteit en de duur van het sociale huurkarakter van betreffende woningen?

Antwoord 2

De hoogte van de aanvangshuurprijs bepaalt of een contract gereguleerd is of niet. De huurprijs kan onder de liberalisatiegrens liggen omdat de maximale huur conform het woningwaarderingstelsel (WWS) lager is, omdat een gereguleerde huur past bij de taak of doelstelling van een verhuurder of omdat marktomstandigheden daar aanleiding toe geven. Daarin zit geen verschillen tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders. Ook kunnen contracten voor onbepaalde tijd niet zonder wettelijke opzeggrond worden beëindigd en kan de huur van een zittende huurder niet eenzijdig worden verhoogd (behoudens de wettelijk gemaximeerde reguliere huurverhoging). Huurders in het gereguleerde segment (ongeacht het type verhuurder) kunnen de huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Die kan vervolgens een bindende uitspraak doen over de hoogte van de huur. Ook bij gebreken is de Huurcommissie bevoegd een uitspraak te doen. Het is aan de gemeente om, op basis van de Huisvestingswet, te sturen op woonruimteverdeling. Lokaal kan het verschillen of er ook gestuurd wordt op de woningvoorraad van particuliere verhuurders.

Op andere vlakken zijn er wel verschillen tussen verschillende type verhuurders. Woningcorporaties hebben (onder andere) als kerntaak om huurders betaalbaar te huisvesten. Daar ontvangen zij staatssteun voor. Particuliere verhuurders hebben deze taak niet. Ook gelden bepaalde regels wel voor woningcorporaties, maar niet voor particuliere verhuurders. Zo moeten woningcorporaties woningen toewijzen aan de afgesproken doelgroepen (met een bepaald inkomen) en

moeten zij huishoudens met een laag inkomen een woning toewijzen die bij hun inkomen past (passend toewijzen). Daarnaast gelden voor woningcorporaties regels met betrekking tot de maximale huursomstijging. Soortgelijke afspraken zijn niet gemaakt en gelden niet voor particuliere verhuurders in het gereguleerde segment. Ook kunnen woningcorporaties geen generieke tijdelijke huurcontracten inzetten (enkel voor bepaalde doelgroepen), waar particuliere verhuurders deze wel kunnen gebruiken.

Vraag 3 en 4

Kunt u schetsen wat de lange-termijn-gevolgen zijn van het invullen van het aandeel sociale huur met woningen die tijdelijk betaalbaar hoeven te zijn?

Deelt u de zorg dat indien veelvuldig met tijdelijke betaalbare huur wordt gewerkt, over een bepaalde periode de betaalbare voorraad begint te verdampen met een groeiende betaalbaarheidscrisis en een hoger woningtekort tot gevolg?

Antwoord 3 en 4

Het is belangrijk dat er een balans is tussen woningen in het gereguleerde segment, middeldure woningen en woningen in het dure segment, zodat er voor iedere portemonnee woningen beschikbaar zijn. Het is daarnaast belangrijk dat er voldoende andere gereguleerde woningen zijn op het moment dat deze woningen voor een hogere huurprijs kunnen worden verhuurd of worden verkocht.

De afgelopen jaren heb ik mij volop ingezet om huren betaalbaar te houden en heb ik mij ingezet voor de bouw van nieuwe (betaalbare) woningen met het afsluiten van woondeals. Daarnaast heb ik met de woningbouwimpuls 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de bouw van 135.000 woningen, waarvan 65% betaalbaar (waaronder gereguleerd). Ook heb ik met Aedes/VNG een convenant gesloten voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen, waarvoor ik 1,8 miljard aan heffingsvermindering ter beschikking heb gesteld. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de omvang van de gereguleerde voorraad. Het ligt in de rede dat het aan een nieuwe kabinet is om te beslissen in welke mate verder in de betaalbare voorraad wordt geïnvesteerd en hoe de inzet van het Rijk, medeoverheden, corporaties en marktpartijen eruit moet komen te zien.

Vraag 5 en 8

Wat kunnen de achterliggende redenen zijn voor gemeenten om niet te kiezen voor structureel betaalbare huur, maar slechts voor huur die bijvoorbeeld 15 jaar betaalbaar blijft? Bent u bereid hier bij gemeenten en woningcorporaties navraag naar te doen en uw bevindingen met de Kamer te delen?

Wat zijn naar uw inschatting zoal de redenen van gemeenten om nauwelijks sociale huur te programmeren? Wat vindt u daarvan en wat kunt u daaraan doen?

Antwoord 5 en 8

Afhankelijk van de lokale woningmarkt kunnen gemeenten adresseren hoeveel sociale huurwoningen er gebouwd worden en welke afspraken hierbij gemaakt worden. Deze woningen kunnen gebouwd worden door woningcorporaties, maar ook andere partijen, zoals particuliere verhuurders of projectontwikkelaars, spelen hierin een rol. De invulling is afhankelijk van de situatie en omstandigheden per gemeente en zij voeren hierin hun eigen beleid. Zo kan een invulling door gespecialiseerde commerciële aanbieders wenselijk zijn voor bepaalde

doelgroepen en een invulling voor een beperkte periode kan bijvoorbeeld passend zijn in verband met de huishoudensontwikkeling.

In het kader van de woondeals voer ik overleggen met lokale partijen over de beschikbaarheid van voldoende woningen voor alle inkomens en levensfasen, nu en in de toekomst. Ik ben bereid om ook met de VNG in gesprek te gaan over de nadere redenen rondom de omvang van de programmering van sociale huur in gemeenten voor de tijdelijke en structurele voorraad. Met Aedes en VNG heb ik reeds afspraken over de bouw van 150.000 gereguleerde woningen. Mijn beeld is dat corporaties voornemens zijn deze woningen structureel gereguleerd te verhuren, maar ik ben uiteraard bereid het gesprek met hen aan te gaan om dit beeld te verifiëren.

Vraag 6

Kunt u aangeven om welke aantallen 'tijdelijke sociale huurwoningen' het inmiddels gaat per woningmarktregio?

Antwoord 6

Nee, dergelijke cijfers zijn mij niet bekend. Via het CBS heb ik inzicht in de aantallen nieuwbouwwoningen naar opdrachtgever. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar doelgroep of eigendomsverhouding en prijssegment.

Vraag 7

Spreekt u gemeenten die nauwelijks tot geen sociale huur programmeren hierop aan als systeemverantwoordelijke minister? Waarom wel/niet? Als u dat niet doet, doen provincies dat wel? Hebben de provincies voldoende instrumenten om ervoor te zorgen dat gemeenten hun fair share - bijvoorbeeld 30% sociale huur bij nieuwbouw - leveren en er zodoende niet nog grotere verschillen tussen gemeenten ontstaan dan er nu reeds zijn?

Antwoord 7

Zoals eerder beantwoord, vind ik het belangrijk dat er voldoende woningen zijn voor elke portemonnee en levensfase. Hierover voer ik continue gesprekken met medeoverheden. Er zijn meerdere mogelijkheden om te escaleren aanwezig om het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen op een aanvaardbaar niveau te krijgen. Zo is het realiseren van ruimtelijke plannen voor de bouw van woningen, dus ook sociale huurwoningen, in eerste aanleg een lokale aangelegenheid. Gemeenten bepalen daarbij het aantal en het soort woningen dat wordt gebouwd, omdat zij het meeste zicht hebben op de lokale behoefte. De provincie houdt hier toezicht op en is verantwoordelijk voor de afweging van de regionale belangen. Zij kan gemeenten aanspreken op het niet voldoen aan de regionale belangen en zo nodig bestemmingsplannen afkeuren. Met Aedes en VNG heb ik afspraken over de bouw van 150.000 gereguleerde woningen, waarbij een gemeenschappelijk taskforce een impuls kan geven aan projecten die spaak dreigen te lopen.

Vraag 9

Hoe staat u er tegenover om in ieder geval in uw communicatie scherper het onderscheid te maken tussen echte sociale huur door toegelaten instellingen en (tijdelijke) gereguleerde huur door niet toegelaten instellingen die niet aan de Woningwet en de huursomwetgeving - passend toewijzen e.d. - hoeven te voldoen?

Antwoord 9

In de voorlichting die ik geef op de website van de Rijksoverheid benoem ik voor welke verhuurders welke regels gelden. Zo is duidelijk dat er in bepaalde situaties mogelijk andere regels gelden voor woningcorporaties en particuliere verhuurders. Ook in de communicatie richting uw Kamer en de Eerste Kamer maak ik het onderscheid tussen de verschillende type verhuurders. Het blijft belangrijk om dit onderscheid scherp te maken, zoals u terecht benoemd, zodat er geen verkeerde verwachtingen gaan ontstaan.

Vraag 10

Kunt uitleggen waarom het noodzakelijk was om de grens voor sociale koop met een flinke sprong van €125.000 op te trekken voor gemeenten die daar gebruik van willen maken?

Antwoord 10

In oktober 2019 schreef ik aan uw Kamer dat ik het belangrijk vind dat goedkope nieuwbouwwoningen worden gebouwd en dat deze langjarig betaalbaar en beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens. Om die reden ben ik gemeenten tegemoetgekomen door de grens van de bestemmingscategorie sociale koop te koppelen aan de NHG-kostengrens. Om ervoor te zorgen dat gemeenten ook in 2021 al extra mogelijkheden hebben om meer sociale koopwoningen te bouwen, is het hen toegestaan om de verkoopprijs bij wijze van experiment op basis van Crisis- en Herstelwet al op te trekken tot maximaal de NHG-grens van € 325.000. Dit is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in 2022. Woondealgemeenten kunnen hiervan sowieso gebruikmaken, individuele gemeenten kunnen zich voor het experiment aanmelden of hebben dat reeds gedaan.

Door het optrekken van de prijsgrens wordt het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop aantrekkelijker voor gemeenten om te gebruiken. Voor veel gemeenten geldt dat het, gelet op de huidige marktontwikkelingen, bijna niet mogelijk is om woningen onder de € 200.000 (de eerder geldende grens voor sociale koop) te realiseren. Wanneer gemeenten daar wel in slagen, betreft het veelal woningen kleiner dan 60m², waarvan gemeenten er maar een beperkt aantal willen toevoegen.

Overigens geldt dat de NHG-kostengrens van € 325.000 euro een maximumgrens is. Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om zelf de prijsgrens vast te stellen in de doelgroepenverordening. Het optrekken van de grens is dan ook hoofdzakelijk bedoeld om gemeenten in krappe woningmarkten meer mogelijkheden te geven om sociale koopwoningen te realiseren.

Vraag 11

Kunt u inzichtelijk maken welke behoefte u heeft geraamd aan koopwoningen met een prijs tot €200.000? En hoeveel tot aan een prijs van €325.000? In welke regio's is die vraag het hoogst en acht u het realistisch dat deze behoefte ook vervuld kan worden c.q. deze woningen gerealiseerd kunnen worden?

Antwoord 11

Om een beeld te krijgen van de woningbehoefte worden modelmatige woningmarktsimulaties uitgevoerd. De uitkomsten van de actuele raming ontvangt uw Kamer met de Staat van de Woningmarkt 2021 welke in juli aan uw Kamer wordt toegezonden. Helaas beschik ik momenteel niet over de actuele

prognose-uitkomsten uitgesplitst naar regio's en de prijssegmenten welke u in uw vraagstelling hanteert.

Op nationaal en provinciaal niveau is er op dit moment overigens voldoende plancapaciteit om te voldoen aan de totale bouwopgave. Het grootste deel van de plancapaciteit voor de korte termijn (tot 2025) is hard. Hiermee is enige zekerheid geboden ten aanzien van het realiseren van de geplande woningen voor de periode tot 2025. In mijn brief van 9 juni heb ik uw Kamer hierover uitvoerig ingelicht.

Om gemeenten verder aan te moedigen dan wel te ondersteunen werk ik aan het creëren van de juiste voorwaarden voor woningbouw om ervoor te zorgen dat de woningbouw snel en onder de juiste condities kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld door het financieel ondersteunen van (betaalbare) woningbouw via de Woningbouwimpuls, door gebiedsspecifieke afspraken en het verbeteren van de randvoorwaarden (vergroten van de plancapaciteit). De Woningbouwimpuls zorgt ervoor dat woningbouwprojecten in heel Nederland de komende jaren sneller kunnen starten en betaalbaarder zijn.

Vraag 12

Hoe zorgt u ervoor dat er in voldoende mate wordt voorzien in die behoefte aan goedkope koopwoningen?

Antwoord 12

Dat doe ik onder meer via de Woningbouwimpuls, de woondeals en met de Nationale Woonagenda 2018-2021. In deze agenda is aangegeven dat partijen willen samenwerken om het woningtekort aan te pakken. Partijen willen het kwantitatieve en kwalitatieve tekort samen aanpakken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en expertise. Daarbij geldt de opgave van 75 duizend woningen per jaar als graadmeter, zodat partijen elkaar kunnen aanspreken en de agenda steeds kunnen bijstellen en aanvullen.

Uiteindelijk blijft het aan gemeenten om te bepalen welk type woningbouw zij per project willen realiseren. Daarbij is het van belang dat het woningprogramma zodanig is dat het rendabel blijft voor een marktpartij om in te stappen en de woningen daadwerkelijk te realiseren. In sommige situaties past een hoger percentage sociale woningbouw beter dan in andere situaties. Op dit moment bereiken mij geen berichten van gemeenten die ervaren dat realisatie van een stevig aandeel betaalbare woningbouw onhaalbaar is.

Met de Woningbouwimpuls, een financiële regeling voor gemeenten, lever ik een aanvullende bijdrage aan het versnellen en waar mogelijk realiseren van meer (betaalbare) woningen. De eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls hebben vooralsnog bijgedragen aan de (versnelde) bouw van 96.000 woningen, waarvan het merendeel (65%) betaalbaar. Verdeeld over 57 verschillende woningbouwprojecten is in totaal 600 miljoen euro geïnvesteerd in woningen waarvan een aanzienlijk deel niet of pas op een later moment gebouwd kunnen worden zonder deze bijdragen. In situaties waarbij projecten voldoen aan de criteria die gelden voor de Woningbouwimpuls nodig ik gemeenten uit een aanvraag te doen voor de derde tranche.

Vraag 13

Vreest u niet dat een nieuwe bovengrens ook meteen een ondergrens wordt?

Antwoord 13

Daar in veel gemeenten is gebleken dat het voor ontwikkelaars moeilijk is om een kwalitatief goede koopwoning op te leveren voor een bedrag onder de eerder geldende wettelijke limiet van € 200.000 is de maximumprijs opgetrokken tot de geldende NHG-kostengrens. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Gemeenten zijn niet verplicht om de verhoogde verkoopprijs te hanteren: de NHG-grens geldt als nationale maximumprijs. Gemeenten zijn vrij om in hun lokale beleid een prijs te kiezen die aansluit bij de lokale woningmarkt en dit op te nemen in het bestemmingsplan. Gemeenten moeten de gehanteerde prijsgrens kunnen onderbouwen. In krappe woningmarktregio's kunnen gemeenten kiezen voor de hogere maximumprijs om te zorgen dat het voor ontwikkelaars mogelijk is om sociale koopwoningen te bouwen. In minder krappe regio's met lagere grondprijzen kunnen gemeenten kiezen voor een lagere maximumprijs die aansluit bij de lokale omstandigheden. Overigens acht ik het niet aannemelijk dat gemeentebesturen de prijsgrens optrekken tot het maximaal mogelijke, omdat de betaalbaarheid van woningen ook voor hen een belangrijk speerpunt is.

Ik ga er dus vanuit dat gemeenten een prijs hanteren die goed onderbouwd kan worden en die passend is bij de situatie waarin de lokale woningmarkt verkeert.

Vraag 14

Acht u het gat tussen het benodigde inkomen van €65.000 voor een woning van €325.000 en de inkomensgrens van €20.000 lager niet veel te groot met het oog op de beperkte voorraad woningen in het middensegment en de grote vraag daarnaar? Welke risico's heeft dit voor de doorstroom vanuit de sociale huur? Hoe zorgt u ervoor dat de segmenten huur en koop in voldoende mate op elkaar aangesloten blijven?

Antwoord 14

In mijn brieven van juli 2019, mei 2020 en februari jl. heb ik uw Kamer de positie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt geschetst.¹ De meeste mensen met een middeninkomen beschikken over een koopwoning.² Daarbij heb ik aangegeven mij ervan bewust te zijn dat huishoudens die nog geen passende woning hebben, moeite hebben met het vinden van een geschikte en betaalbare woning. Mensen met een middeninkomen verdienen veelal te veel voor een sociale huurwoning, terwijl in een krappe woningmarkt de betaalbaarheid van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector voor hen onder druk staat. Daarbij geldt wel dat het verschil in kansen voor mensen die reeds een bij hun portemonnee en levensstijl passende woning hebben (*insiders*) en mensen die dat niet hebben (*outsiders*), toeneemt. Uw berekening lijkt gebaseerd op een eenverdiener die nog niet beschikt over een eigen woning noch over spaargeld. Voor deze starters op de woningmarkt heb ik een aantal acties ondernomen om hun (relatieve) positie te verbeteren en de segmenten huur en koop op elkaar aan te sluiten. Hiertoe heb ik andere de wet Maatregelen middenhuur ingevoerd, de opkoopbescherming aangekondigd en de vrijstelling van de overdrachtsbelasting (voor volwassenen onder de 35 jaar die voor het eerst een woning kopen tot € 400.000) gerealiseerd.

¹ Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nrs. 564 en 654 en Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 724

² Voor lage middeninkomens geldt dat 67% beschikt over een koopwoning, voor hoge middeninkomens is dat 80%

Vraag 15

Hoe zorgt u ervoor dat sociale koopwoningen in nieuwe ontwikkelingen de sociale huurwoningen niet gaan verdringen?

Antwoord 15

Waar de doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een uitkering of lager dan modaal inkomen, bestaat de doelgroep voor sociale koopwoningen uit huishoudens met een modaal inkomen. In die zin is de doelgroep voor sociale koopwoningen meer concurrerend voor middenhuurwoningen dan voor sociale huurwoningen. Daarmee zal er naast sociale koopwoningen een aanvullende behoefte blijven bestaan, die ingevuld moet worden.

In de bestuurlijke afspraken die ik heb gemaakt met de vereniging van woningcorporaties Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) over woningbouw is afgesproken dat corporaties, naast de bouw van 150.000 sociale huurwoningen, ook in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000 en (sociale) koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. In lokale afspraken stemmen gemeenten en corporaties met de woningbouwprogrammering het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van nieuwe woningen op elkaar af en wordt het aanbod afgestemd op vraag. De gemaakte bestuurlijke afspraken en de lokale matching van vraag en aanbod zorgen voor de benodigde balans bij het toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad en voorkomen verdringing.

[1] Algemeen Dagblad, 20 maart: https://www.ad.nl/zoetermeer/corporaties-stomverbaasd-tussen-de-4500-nieuwe-woningen-in-entree-is-er-niet-eeen-woningbouwvereniginggepland~a3599fcc/?utm_source=twitter&utm_medium=social&utm_campaign=socialsharing_web

[2] Algemeen Dagblad, 10 maart: <https://www.ad.nl/zoetermeer/zoetermeer-dreigt-veel-sociale-woningenkwijt-te-raken-inwoners-zijn-hiervan-de-dupe~aebdff2c/>

[3] PZC, 13 april 2021: <https://www.pzc.nl/wonen/hoelang-moet-eeen-sociale-woning-sociaal-blijven-nu-projectontwikkelaars-meer-vingers-in-de-pap-krijgen~af1bc935/>