

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**O**

### **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 24 januari 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning<sup>1</sup> heeft kennisgenomen van de door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij brief van 16 november 2018 aangeboden Staat van de Woningmarkt.<sup>2</sup> Naar aanleiding van dit document hebben de leden van de fracties van de SP, PvdA en CU per brief van 21 december 2018 de Minister een aantal vragen voorgelegd.

De Minister heeft op 24 januari 2019 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
Bergman

<sup>1</sup> Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Meijer(SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), vac. (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), P. van Dijk (PVV), Gerkens (SP), Van Hattem (PVV), Köhler (SP) (*vice-voorzitter*), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Bikker (CU), Klip-Martin (VVD), Sini (PvdA), Van der Sluijs (PVV), Fiers (PvdA)

<sup>2</sup> Kamerstukken I 2018/19, 32 847, N.

# **BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING**

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Den Haag, 21 december 2018

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft met belangstelling kennisgenomen van de door u bij brief van 16 november 2018 aangeboden Staat van de Woningmarkt.<sup>3</sup> Naar aanleiding van dit document wensen de leden van een aantal fracties vragen te stellen en opmerkingen te maken.

## **Inbreng van de SP-fractie**

De leden van de **SP**-fractie hebben over de brief van de Minister en het rapport Staat van de Woningmarkt 2018 de volgende vragen aan de Minister, waarbij de leden van de **GroenLinks**-fractie zich aansluiten. De Minister schrijft dat naar opgave van de provincies in de periode tot 2030 883 duizend woningen worden gebouwd en 182 duizend worden gesloopt. In die periode neemt de woningbehoefte toe met 667 duizend woningen. Per saldo neemt het nu bestaande tekort aan woningen van 242 duizend af naar 221 duizend in 2030 (in deze berekening zijn 13 duizend woningen zoek). De leden van de SP-fractie constateren dat met deze planning het woningtekort de komende 12 jaar dus nauwelijks minder wordt. Zij vinden dat daarom de woningproductie verder moet worden verhoogd. Deelt de Minister deze opvatting?

Komt de in de woonvisies en prestatieafspraken vastgelegde nieuwbouw van de woningcorporaties opgeteld wel tot de aantallen sociale nieuwbouw die volgens de Minister in de Woonagenda moeten worden gehaald?

Is de Minister bereid om extra maatregelen te treffen om juist in gebieden met de grootste woningtekorten investeringen in sociale nieuwbouw mogelijk te maken? Is het in dat verband niet raadzaam om de maximum WOZ-waarde die meetelt voor de verhuurdersheffing, niet te verhogen van 250.000 naar 270.000 euro, maar juist te verlagen?

In het gereguleerde segment was in 2018 de gemiddelde huurstijging boven inflatie bij de woningcorporaties 0% en bij de commerciële verhuurders 1,6%. De leden van de SP-fractie vinden dat laatste verontwaardigend veel. Nu ligt het wettelijk vast dat commerciële verhuurders de huur jaarlijks meer mogen verhogen dan de corporaties. De leden van de SP-fractie vinden dat een misstand. Is de Minister bereid om de wet aan te passen in die zin dat het percentage waarmee commerciële verhuurders de huur mogen verhogen, nu (afgezien van de extra inkomensafhankelijke huurverhogingen) inflatie plus 2%, wordt verlaagd?

Het aantal dure scheefwoningers, mensen met een sociale huurwoning die ook na verwerking van de huurtoeslag een te groot deel van hun inkomen aan huur betalen, is de afgelopen jaren maar licht gedaald door het passend toewijzen bij nieuwe verhuringen. De leden van de SP-fractie vinden dat er meer moet gebeuren om het aantal dure scheefwoningers terug te dringen. Er ligt een conceptakkoord tussen Aedes en de Woonbond waarin sprake is van het bevriezen van de huur voor dure

<sup>3</sup> Kamerstukken I 2018/19, 32 847, N.

scheefwoners. Is de Minister bereid zo'n regeling ook voor commerciële verhuurders in de wet vast te leggen? Zij mogen immers ook extra (inkomensafhankelijke) huurverhogingen opleggen aan zogenaamde goedkope scheefwoners.

Uit het rapport Monitoring huurbeleid 2018 blijkt dat in de geliberaliseerde huursector vrijkomende woningen gemiddeld voor 16% meer aan nieuwe huurders verhuurd worden. De huur stijgt naar gemiddeld 989 euro per maand. In de regio's met grote woningtekorten zijn de huren in de geliberaliseerde sector nog veel hoger. De leden van de SP-fractie vinden dit exorbitant hoge huren. Is de Minister bereid om, in ieder geval in gebieden met een grote schaarste aan huurwoningen, ook voor het geliberaliseerde segment maximum huurprijzen vast te stellen?

### **Inbreng van de PvdA-fractie**

De leden van de **PvdA**-fractie hebben met enige teleurstelling kennisgenomen van de brief van de Minister in het kader van de Staat van de Woningmarkt. In deze brief van de Minister en de onderliggende rapportage Staat van de Woningmarkt worden enkele historische feiten opgesomd en een aantal onderlinge afhankelijkheden (zoals economische conjunctuur en woningmarkt) beschreven. Het ontbreekt echter aan een onderbouwde analyse hoe enerzijds periodes van oververhitting en anderzijds diepe crises op de woningmarkt kunnen worden voorkomen. Dat brengt de leden van de PvdA-fractie tot de volgende vragen:

- Is de Minister het met deze leden eens dat het nastrevenswaardig is om te werken aan meerjarige stabiliteit op de Nederlandse woningmarkt?
- Zo ja, kan de Minister aangeven hoe zij denkt dat te bewerkstelligen? En kan zij aangeven waarop deze aanpak is gebaseerd? Ook zijn deze leden benieuwd naar de rol die de Minister voor de rijksoverheid ziet in deze opgave. De leden van de PvdA-fractie zijn benieuwd naar de lessen uit het verleden en vragen daarom of de Minister deze visie kan onderbouwen vanuit een historisch perspectief.
- Zo nee, waarom niet?

RIGO constateerde 8 november jongstleden, op basis van een RIGO-rapport, dat de «achterstandswijken terug zijn». Zij spreekt over een toenemende tweedeling, want «mensen met allerlei persoonlijke problemen blijven achter in wijken waar gezinnen vertrekken. Het cement van de wijk verdwijnt, meer kwetsbare huurders komen ervoor in de plaats». RIGO geeft hiervoor twee oorzaken:

1. Jarenlang overheidsbeleid, waarin de sector beperkt wordt tot de laagste inkomens.
2. Ook het aantal plekken in zorgcomplexen en GGZ-instellingen is sterk gedaald, waardoor cliënten (deels noodgedwongen) op zichzelf wonen. Zij zijn vrijwel altijd aangewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen en deze liggen vaak in eenzijdig samengestelde buurten.

Deze constatering brengen de leden van de PvdA-fractie tot onderstaande vragen:

- Hoe problematisch is scheefwonen volgens de Minister? Kan zij hierbij een toelichting geven?
- Kan de Minister de door de regering bepleite actieve aanpak om het scheefwonen terug te dringen in verband brengen met de problemen op het gebied van leefbaarheid zoals geschetst door RIGO? Is deze relatie onderzocht? Zo nee, is de Minister bereid dat alsnog te doen?

- Is het volgens de Minister denkbaar dat de (verwachte) positieve effecten van de aanpak van scheefwonen, niet opwegen tegen de negatieve effecten op leefbaarheid? Zo nee, waarom niet?

### **Inbreng van de ChristenUnie-fractie**

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met interesse kennisgenomen van de diverse brieven en van de Staat van de Woningmarkt 2018. Graag maken ze van de gelegenheid gebruik enkele vragen aan de Minister voor te leggen. De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich bij de vragen aan.

De leden van de ChristenUnie-fractie kijken uit naar WoON 2018 medio volgend jaar en zien de recent uitgebrachte Staat van de Woningmarkt 2018 als een mooie opmaat daartoe. Deze leden danken de Minister voor de duidelijke informatie in het Jaarverslag Wet op de huurtoeslag, als invulling van de toezegging (**T02280**) om jaarlijks te rapporteren over de ontwikkeling van (duur) scheefwonen. Het meest compleet vanzelfsprekend in de driejaarlijkse WoON-onderzoeken, maar ook bij de jaarlijkse rapportages over de Staat van de Woningmarkt. Toch roept die informatie nog enige vragen op.

De toenmalige Minister deed de toezegging aan de ChristenUnie-fractie in een context van een sociale huursector waar inmiddels het aantal dure scheefwoners groter was dan het aandeel goedkope scheefwoners. Het aandeel dure scheefwoners onder huishoudens met huurtoeslag steeg namelijk van ruim 9 procent in 2006 naar bijna 28 procent in 2014. In de jaren daarna daalde dat percentage licht naar een kleine 25 procent in 2017. Het aandeel daalt langzaam, met name als gevolg van passend toewijzen. Deze leden waarderen deze ontwikkeling, maar vragen tegelijkertijd hoe deze ontwikkeling versneld kan worden. In hoeverre kan het Sociaal Huurakkoord daar een bijdrage aan leveren? Welke mogelijkheden ziet de Minister nog meer om het tempo in het verlagen van het aantal dure scheefwoners verder op te voeren? En hoe verhoudt zich nu het aandeel dure en goedkope scheefwoners tot elkaar?

Over duur scheefwonen wordt vooral gesproken in relatie tot de gereguleerde huursector. Echt duur wonen, dat vindt plaats in de vrije huursector. Met netto woonquotes ver boven de 40%. Het Europese statistiekbureau Eurostat spreekt bij woonkosten van 40 procent of meer van «overbelasting». Zo'n percentage ligt ook ver boven het overgrote deel van de leennormen die het budgetinstituut Nibud jaarlijks vaststelt, aan de hand van het inkomen en de hypotheekrente. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de Minister naar de actuele inzichten in de woonquotes van huurders in de vrije sector. Hoe groot is het aandeel van deze huurders met woonquotes boven de 40 en misschien wel 50%? Hoe kijkt de Minister tegen deze ontwikkeling aan? Welke beleidsmatige consequenties verbindt ze hier aan? Hoe denkt zij over initiatieven op gemeentelijk niveau, zoals in Den Haag, waar de grens voor de huisvestingsvergunning tijdelijk wordt opgehoogd naar € 950? En over de introductie van een verhuurvergunning, zoals in Groningen? Welke mogelijkheden ziet ze nog meer om huurders te beschermen tegen (te) hoge huren, niet alleen in de gereguleerde sector, maar juist ook in de vrije sector.

Hier nauw mee verwant is het in de grotere steden snel groeiende fenomeen buy-to-let, waardoor de vrije huursector in steden als Amsterdam en Den Haag relatief zeer snel in omvang toeneemt en waarbij het voor koopstarters steeds lastiger wordt om particuliere beleggers voor te zijn. In sommige gemeenten is de nood zo hoog

gestegen dat maatregelen als een zelfbewoningsplicht voor de bestaande koopvoorraad worden overwogen. Welke juridische (on)mogelijkheden zijn er voor gemeenten om een dergelijke tijdelijke zelfbewoningsplicht op te leggen, niet alleen bij door woningcorporaties verkochte woningen of bij door gemeenten verkochte kavels, maar ook bij nieuwbouw- en bestaande woningen? Hoe kijkt de Minister tegen dit instrument aan en vraagt dit veranderingen in de regelgeving?

Bij het debat over de Verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage (Kamerstukken 34 652) 29 mei jl. heeft de Minister aan de ChristenUnie-fractie toegezegd het onderzoek van De Nederlandsche Bank (DNB) naar de verhouding tussen de economische conjunctuur en de ontwikkelingen op de woningmarkt te willen delen met deze Kamer en tevens te bezien of nader onderzoek gewenst is (toezegging **T02580**). Hoe staat het met deze studie, waarbij nadrukkelijk ook de gevolgen van een recessie voor de woningbouw en de oververhitting op de (stedelijke) woningmarkt die van de weeromstuit vervolgens weer ontstaat gedurende een hoogconjunctuur onder de loep worden genomen? Kan de Minister bij het overwegen van nader onderzoek de vraag betrekken of het overheidsbeleid rond wonen niet te veel woningmarktbeleid is geworden en te weinig volkshuisvestingsbeleid? Zou dat niet de sleutel kunnen zijn tot een minder conjunctuurgevoelige woningbouw en -markt en welke inzichten zijn er na een terugblik op eerdere forse recessies en de omvang van de woningbouw destijds? De leden van de fractie van de ChristenUnie vernemen graag bij het uitkomen van de beloofde DNB-studie van de Minister hoe zij denkt te kunnen bereiken dat de woningsector schokbestendiger wordt en de woningbouw structureel op een voldoende hoog niveau komt te liggen.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
J.W.M. Engels

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 januari 2019

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 bezie 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/Ronnes<sup>4</sup> 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, 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 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

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2018/2019, 32 847 nr. 401



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.<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup> Staat van de Volkshuisvesting. Jaarrapportage 2018, Den Haag april 2018, pag. 57, 58.

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:

- 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 scheefwoningen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen welke andere mogelijkheden er zijn om het tempo van het verlagen van het aantal dure scheefwoningen verder op te voeren. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe het aandeel dure en goedkope scheefwoningen zich tot elkaar verhoudt.

Aedes en de woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord afgesproken dat op verzoek van de huurder huurbevrozing 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 aandachts-groep (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 Kamer<sup>6</sup> staat beschreven.

### **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 woningverkoop 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,  
K.H. Ollongren

---

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2018/2019, 32 847 nr. 440