

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Woo

Artikel 1.1

Eenieder heeft recht op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, behoudens bij deze wet gestelde beperkingen.

Artikel 2.1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

document: een door een orgaan, persoon of college als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, opgesteld of ontvangen schriftelijk stuk of ander geheel van vastgelegde gegevens dat naar zijn aard verband houdt met de publieke taak van dat orgaan, die persoon of dat college;

milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;

Onze Minister: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

publieke informatie: informatie neergelegd in documenten die berusten bij een orgaan, persoon of college als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, of informatie die krachtens artikel 2.3 door een bestuursorgaan kan worden gevorderd.

Artikel 2.5

Bij de toepassing van deze wet wordt uitgegaan van het algemeen belang van openbaarheid van publieke informatie voor de democratische samenleving.

Artikel 4.1

1. Eenieder kan een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. In het laatste geval beslist het verantwoordelijke bestuursorgaan op het verzoek.

2. Een verzoek kan mondeling of schriftelijk worden ingediend en kan elektronisch worden verzonden op de door het bestuursorgaan aangegeven wijze.

3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.

4. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.

5. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan binnen twee weken na ontvangst van het verzoek de verzoeker om het verzoek te preciseren en is het de verzoeker daarbij behulpzaam.

6. Het bestuursorgaan kan besluiten een verzoek niet te behandelen, indien de verzoeker niet meewerkt aan een verzoek tot precisering als bedoeld het vijfde lid. In afwijking van artikel 4:5, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit om het verzoek niet te behandelen aan de verzoeker bekendgemaakt binnen twee weken nadat het verzoek is gepreciseerd of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

7. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5.

Artikel 4.2a

Indien een voldoende gespecificeerd verzoek zodanig omvangrijk is dat niet binnen de termijn van artikel 4.4, eerste lid, kan worden beslist, treedt het bestuursorgaan voor het einde van die termijn in overleg met de verzoeker over de prioritering van de afhandeling van het verzoek. Het bestuursorgaan verstrekt de gevraagde documenten zo veel mogelijk in de door de verzoeker gewenste volgorde.

Artikel 4.4

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.

2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste twee weken verdagen, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de informatie een verlenging rechtvaardigt. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.

3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot en met de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.

5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daartegen heeft, in welk geval de informatie wordt verstrekt twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt. Indien wordt verzocht om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt de openbaarmaking opgeschort totdat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan of het verzoek is ingetrokken.

6. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken die rechtstreeks betrekking heeft op een derde of die van een derde afkomstig is, deelt het bestuursorgaan dit besluit gelijktijdig mede aan deze derde.

Artikel 4.5

1. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie in de door verzoeker verzochte vorm of, indien dit redelijkerwijs niet geveerd kan worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.4, derde lid.

2. Indien de informatie reeds in een voor de verzoeker gemakkelijk toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is, wijst het bestuursorgaan de verzoeker daarop.

Artikel 5.1

1. Het openbaar maken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

- a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
- b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
- c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 3.1 onderscheidenlijk paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de betrokkene uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven voor de openbaarmaking van deze persoonsgegevens of deze persoonsgegevens kennelijk door de betrokkene openbaar zijn gemaakt;
- e. nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt.

2. Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

- a. de betrekkingen van Nederland met andere landen en staten en met internationale organisaties;
- b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;
- c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
- d. de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
- f. de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens;
- g. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
- h. de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage;
- i. het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

3. Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering.

4. Openbaarmaking kan tijdelijk achterwege blijven, indien het belang van de

geadresseerde van de informatie om als eerste kennis te nemen van de informatie dit kennelijk vereist. Het bestuursorgaan doet mededeling aan de verzoeker van de termijn waarbinnen de openbaarmaking alsnog zal geschieden.

5. In uitzonderlijke gevallen kan openbaarmaking van andere informatie dan milieuinformatie voorts achterwege blijven indien openbaarmaking onevenredige benadeling toebrengt aan een ander belang dan genoemd in het eerste of tweede lid en het algemeen belang van openbaarheid niet tegen deze benadeling opweegt. Het bestuursorgaan baseert een beslissing tot achterwege laten van de openbaarmaking van enige informatie op deze grond ten aanzien van dezelfde informatie niet tevens op een van de in het eerste of tweede lid

genoemde gronden.

6. Het openbaar maken van informatie blijft in afwijking van het eerste lid, onderdeel c, in geval van milieu-informatie eveneens achterwege voor zover daardoor het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde belang ernstig geschaad wordt en het algemeen belang van openbaarheid van informatie niet opweegt tegen deze schade.

7. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op milieu-informatie die betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 5.2

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter.

2. Het bestuursorgaan kan over persoonlijke beleidsopvattingen met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie verstrekken in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

3. Onverminderd het eerste en tweede lid wordt uit documenten opgesteld ten behoeve van formele bestuurlijke besluitvorming door een minister, een commissaris van de Koning, Gedeputeerde Staten, een gedeputeerde, het college van burgemeester en wethouders, een burgemeester en een wethouder, informatie verstrekt over persoonlijke beleidsopvattingen in niet tot personen herleidbare vorm, tenzij het kunnen voeren van intern beraad onevenredig wordt geschaad.

4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

Artikel 5.3

Bij een verzoek om informatie die ouder is dan vijf jaar motiveert het bestuursorgaan bij een weigering van die informatie waarom de in artikel 5.1, tweede of vijfde lid, of artikel 5.2 bedoelde belangen ondanks het tijdsverloop zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarheid.

Artikel 5.5

1. Onverminderd het elders bij wet bepaalde, verstrekt een bestuursorgaan iedere natuurlijke of rechtspersoon op diens verzoek de op de verzoeker betrekking hebbende in documenten neergelegde informatie, tenzij een in artikel 5.1, eerste lid, onderdelen a, b en c, alsmede d en e, voor zover betrekking hebbend op derden, genoemd belang aan de orde is of een in artikel 5.1, tweede of vijfde lid, of artikel 5.2 genoemd belang zwaarder weegt dan het belang van de verzoeker bij toegang tot op hem betrekking hebbende informatie. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.

2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een verzoek met betrekking tot gegevens ten aanzien van een overleden echtgenoot, geregistreerd partner, kind of ouder van de verzoeker, tenzij een schriftelijke wilsverklaring van de overledene aan de verstrekking in de weg staat.

3. Het bestuursorgaan draagt zorg voor een deugdelijke vaststelling van de identiteit van de verzoeker.
4. Het bestuursorgaan kan aan de verstrekking voorwaarden verbinden ter bescherming van een van de belangen, genoemd in de artikelen 5.1 en 5.2, tenzij de gevraagde informatie met toepassing van de artikelen 5.1 en 5.2 openbaar voor eenieder zou zijn.

Artikel 5.6

1. Het bestuursorgaan kan, in geval informatie ingevolge de artikelen 5.1 en 5.2 niet openbaar gemaakt kan worden, besluiten de informatie uitsluitend aan de verzoeker te verstrekken, indien er klemmende redenen zijn om de verzoeker niettegenstaande de toepasselijke uitzonderingsgrond of -gronden de gevraagde informatie niet te onthouden.
2. Het eerste lid vindt slechts toepassing voor zover dit niet in strijd is met een toepasselijke geheimhoudingsplicht.
3. Het bestuursorgaan kan aan de verstrekking voorwaarden verbinden ter bescherming van een van de belangen, genoemd in de artikelen 5.1 en 5.2.

Artikel 5.7

1. Een bestuursorgaan kan ten behoeve van historisch, statistisch, wetenschappelijk of journalistiek onderzoek toegang bieden tot informatie:
 - a. die ingevolge de artikelen 5.1 en 5.2 niet openbaar gemaakt kan worden; of
 - b. waarvan de vaststelling of deze informatie ingevolge de artikelen 5.1 en 5.2 openbaar gemaakt kan worden een onevenredige inspanning vergt.
2. Het bestuursorgaan kan aan het verlenen van toegang voorwaarden verbinden.
3. De toegang tot informatie overeenkomstig het eerste lid wordt in ieder geval verleend onder de voorwaarde dat degene aan wie toegang wordt verleend, de verkregen informatie niet verder verspreidt zonder voorafgaand besluit van het bestuursorgaan waarin de informatie met toepassing van de artikelen 5.1 en 5.2 openbaar gemaakt wordt.

Inventarislijst BZK Woo-verzoek regulering middenhuur

Nr.	Document	Datum	Beoordeling	Uitzonderingsgrond vlgs. Woo	Afzender	Ontvanger
001	FW: Aanzet uitwerking programma betaalbaarheid.pdf	19-01-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
001a	Aanzet uitwerking programma betaalbaarheid.pdf	19-01-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i./5.2.1	n.v.t.	n.v.t.
002	RE_ Presentatie middenhuur voor de minister.pdf	20-01-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
002a	Staat van de Woningmarkt - Jaarrapportage 2021.pdf	20-01-2022	Reeds openbaar https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2021/07/05/staat-van-de-woningmarkt-jaarrapportage-2021	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
003	FYI terugkoppeling gesprek DNB onderzoek regulering.pdf	24-01-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
004	FW Advies W04.21.0310I.pdf	15-12-2021	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
004a	W04.21.0310_Advies.pdf	15-12-2021	Reeds openbaar. Zie: stcrt-2022-7611.pdf (officielebekendmakingen.nl)	n.v.t.	RvS	BZK
005	RE forse toename dure huur in WoON2021I.pdf	26-01-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
005a	220125 Notitie verschuivingen in de huursector W18-W21.pdf	26-01-2022	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
006	verwerking Raad van State in nader rapport en nota van toelichting.pdf	27-01-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
006a	Nader rapport wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS 20220125.docx FBSW.pdf	26-09-2022	Niet openbaar	5.1.1.a	BZK	De Koning
006b	Wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS (versie nader rapport SW.pdf	n.v.t.	Reeds openbaar; https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2022-119.html	n.v.t.	BZK	BZK
007	Foto middenhuur.pdf	02-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
007a	Notitie foto middenhuur op basis van WoON2018.pdf	n.v.t.	Openbaar	N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
008	RE Ter check tbv programmastaf morgen ideeën koop voor betaalbaarheid.pdf	03-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
009	FW verzoek MinVRO notitie zelfbewoningplicht.pdf	07-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
009a	Nota Initiatiefswetsvoorstel GL nationale zelfbewoningsplicht.pdf	07-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	VRO
010	terugkoppeling gesprek Jack de Vries.pdf	10-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i	BZK	BZK
010a	Ter informatie nota kennismaking Jack de Vries pdf	08-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
010b	0 Nota Kennismaking met Jack de Vries (Vastgoed Belang).pdf	09-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	VRO
011	agendapunt is niet besproken.pdf	14-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
012	reguleren tot 1250.pdf	14-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
013	eerste opgooi.pdf	17-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
013a	Notitie wat is betaalbaar_.pdf	n.v.t.	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
014	RE_ betaalbare huur en koop.pdf	18-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
015	FW_ Slides ter voorbereiding op gesprek 26-1.pdf	21-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
015a	Tabel huurverhogingen + toewijzingsgrenzen 2022.pdf	21-02-2022	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
015b	Presentatie MVRO Meer kansen voor middeninkomens door een gereguleerd middenhuursegment_versie 24 januari.pdf	26-02-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	n.v.t.
016	Aanpassing plan van aanpak.pdf	23-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
016a	Plan van aanpak voor minister.pdf	23-02-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	MBZK
017	FW_ Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag.pdf	23-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
017a	Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.pdf	n.v.t.	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
017b	RE Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag.msg.pdf	25-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK

Inventarislijst BZK Woo-verzoek regulering middenhuur

018	RE WoON2021.pdf	23-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
019	FW Concept stukken programmastaf betaalbaar wonen.pdf	23-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
019a	Agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 250222.pdf	25-02-2022	Zie 23 en 25.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
019b	Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.pdf	25-02-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen (overheid.nl)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
019c	Genormeerde huren en programma betaalbaarheid (1).pdf		Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
020	RE check op 3.1 en 3.2 van programma betaalbaar wonen.PDF	24-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
021	Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 23 feb.pdf	24-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
021a	Concept- Programma Betaalbaar Wonen-versie 23 feb.docx	23-02-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	n.v.t.	n.v.t.
022	RE check op 3.1 en 3.2 van programma betaalbaar wonen.pdf	24-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
023	stukken programmastaf betaalbaar wonen 25 feb 2022. pdf.pdf	24-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
023a	0. Geannoteerde agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 250222.pdf	25-02-2022	Niet openbaar.		n.v.t.	n.v.t.
023b	1. Bijlage - Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.pdf	n.v.t.	Niet openbaar.		n.v.t.	n.v.t.
023c	2. Bijlage - Genormeerde huren en programma betaalbaarheid.pdf	n.v.t.	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	n.v.t.	n.v.t.
024	RE 2022 03 01 Uitgangspunten regulering middenhuur.pdf	01-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
024a	2022 03 01 Uitgangspunten regulering middenhuur AK.pdf	n.v.t.	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.e		
025	update programma betaalbaar wonen.pdf	01-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i	BZK	BZK
025a	0. Geannoteerde agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 250222.pdf	01-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
025b	1. Bijlage - Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO (1).pdf	01-03-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	BZK
025c	2. Bijlage - Genormeerde huren en programma betaalbaarheid.pdf	01-03-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2i/5.2.1		
025d	3. Bijlage - Concept Programma Betaalbaar Wonen - versie 24 feb.pdf	01-03-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2i/5.2.1		
025e	Planning en acties programma betaalbaar wonen 280222.pdf	01-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
026	RE Onderzoek buca middenhuur.pdf	04-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
027	voorlopige cijfers - nulfoto.pdf	08-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
027a	concept-uitkomsten.xlsx	08-03-2022	Niet openbaar	5.1.2i/5.2.1	BZK	BZK
028	ABF rapportage gevolgen doortrekken WWS voor het IVBN bezit.pdf	09-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	IVBN	BZK
028a	Analyse ABF impact doortrekken WWS.pdf	23-03-2021	Niet openbaar	5.1.1.c	ABF	IVBN
028b	20210414 ABF notitie inclusief tabellen met woningen tot en met 250 punten hashtag E8.pdf	23-03-2021	Niet openbaar	5.1.1.c	ABF	IVBN
028c	Uitkomsten 143 tot 170 punten en 10 procent opslag vgl. vorig scenario tbv BZK.pdf	23-03-2021	Niet openbaar	5.1.1.c	n.v.t.	n.v.t.
028d	voornaamste effecten.pdf	23-03-2021	Niet openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
028e	Presentatie minister De Jonge 17 februari Final.pdf	17-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; 5.1.1.c, Buiten reikwijdte	IVBN	BZK
029	RE Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen.pdf	10-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
030	RE passages beleggers in programma betaalbaar wonen.pdf	11-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
030a	Concept-Programma Betaalbaar Wonen-versie 2 mrt.docx	11-03-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
031	RE_regulering Middensegment.pdf	11-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
032	Stukken voor alternatieven optrekken WWS.pdf	14-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
032a	Plan van Aanpak alternatieven huurprijsregulering optrekken liberalisatiegrens.pdf	30-09-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	BZK
032b	20220124 Mietspiegel Voor- en Nadelen.pdf	30-09-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	BZK
032c	Nota Aanpak Duitsland regulering woningmarkt.pdf	09-02-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	VRO
032d	Bijlage 1 vertaling artikel Staatsinterventie miezerige huuropbrengsten loont verhuren uberhaupt nog.pdf	24-01-2022	Niet openbaar. Zie Artikel WirtschaftsWoche.	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.

Inventarislijst BZK Woo-verzoek regulering middenhuur

032e	Bijlage 2 Belastingssystematiek Duitsland in verhouding tot Nederland.pdf	30-09-2022	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
033	Tekst middenhuur in programma Betaalbaar Wonen.pdf	14-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
034	RE Nieuwe versie programma betaalbaar wonen.pdf	15-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
035	RE_ter check_punten programmastaf.pdf	18-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
036	Terugkoppeling kennismaking met PERSOONSNAAM 24 maart 2022.pdf	24-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
037	Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid_versie 25 maart.pdf	25-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
037a	Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid_versie 25 maart.pdf	25-03-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
038	RE Follow-up kennismakingsgesprek Minister.pdf	29-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	UVA	UVA
039	RE Straks hebben we een eigen norm voor betaalbaarheid en dan.pdf	29-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
040	Document inclusief hypotheeknormen.pdf	29-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
040a	Uitwerking doelstelling betaalbaarheid - verminderen te hoge woonlasten v1 RH.pdf	29-03-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i / 5.2.1		
041	RE_Bijpraat regulering middenhuur.pdf	30-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
041a	220329 varianten 187 232 250 capWOZ.pdf	30-03-2022	Niet openbaar	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
042	Was-wordt.pdf	31-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
042a	220328 Verdieping middenhuur.pdf	31-03-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	BZK
043	stukken programmastaf betaalbaar wonen 1 april 2022.pdf	31-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
043a	Bespreekstuk regulering middensegment 32032022.pdf	31-03-2022	Deels openbaar	buiten reikwijdte	BZK	BZK
043b	Geannoteerde agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 010422.pdf	01-04-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	BZK
043c	01.Bespreeknota tijdelijke huurcontracten.pdf	29-03-2022	Openbaar	n.v.t.	BZK	VRO
044	20220331 WWS drieslag mv.pdf	31-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
044a	20220331 WWS drieslag mv.pdf	31-03-2022	Niet openbaar. Zie programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
045	RE_Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS.pdf	01-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
045a	Format annotatie Stafoverleg minVRO - drieslag WWS.pdf	30-09-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
045b	Bijlage 1. WWS drieslag.pdf	30-09-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
046	FW Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS.pdf	04-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
046a	Agenda staf Wonen Bouwen Energie 4-4.pdf	01-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
047	Overleg betaalbaarheid.pdf	04-04-2022		5.1.2.e	BZK	BZK
047a	Bijlage met problematiek in beeld.pdf	04-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
047b	Onderdelen programma DNB.pdf	04-04-2022	Niet openbaar. Zie programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i./5.2.1.		
048	Terugkoppeling beleidsstaf 4 april drieslag WWS.pdf	05-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
048a	Format annotatie Stafoverleg minVRO - drieslag WWS.pdf	05-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
048b	Bijlage 1. WWS drieslag.pdf	05-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
049	RE_Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid WP.pdf	06-04-2022	Deels openbaar.	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
049a	Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid WP AK.pdf	06-04-2022	Niet openbaar. Zie programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
050	RE_Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 6 april MV.pdf	07-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
051	RE_Concept versie programma betaalbaar wonen.pdf	08-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	J&V	BZK
052	RE_Grootte van de groep huishoudens aangewezen op middenhuur vs veranderingen in de huurvoorraad middenhuurgrenzen.pdf	08-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
052a	Tabel huishoudens naar woonsituatie.pdf	08-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
053	RE_programma betaalbaar wonen PERSOONSNAAM pdf	08-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
053a	programma betaalbaar wonen PERSOONSNAAM mv.pdf	08-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
054	FW_nota regulering wws.pdf	12-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
054a	Concept-nota MVRO regulering WWS AK.pdf	12-04-2012	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	BZK	VRO
055	Verslag Klankbordgroep middenhuur 30 maart.pdf	13-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
055a	Verslag Klanbordgroep middenhuur 30 maart 2022 def.pdf	30-03-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
056	Verslag Klankbordgroep middenhuur 30 maart.pdf	13-04-2022	Zie 055	n.v.t.	BZK	BZK

Inventarislijst BZK Woo-verzoek regulering middenhuur

056a	Verlag Klankbordgroep middenhuur 30 maart 2022 def.pdf	30-03-2022	Zie 55a	n.v.t.	BZK	BZK
057	FW_ Vastgoed Belang_ Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt.pdf	15-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
057a	persbericht Vastgoed Belang Vijf bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt 220414.pdf	14-02-2022	Reeds openbaar. https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=126	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
057b	VASTGOED.BELANG.VIJF.BOUWSTENEN.VOOR.EENWICHTIGE.HUURWONINGMARKT.220407.pdf	14-02-2022	Reeds openbaar https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=126	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
058	FW_ terugkoppeling + acties bespreking minister programma betaalbaar wonen.pdf	20-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
059	Regulering middenhuur.pdf	20-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
060	RE_ spoedje.pdf	20-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
061	RE spoedje.pdf	20-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
061a	220420 Notitie woningvoorraad voor middeninkomens.pdf	20-04-2022	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
062	RE nieuwe versie programma betaalbaar wonen (01).pdf	20-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
062a	Concept programma Betaalbaar Wonen, versie 20 april	20-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i / 5.2.1	BZK	BZK
063	kleurplaat.pdf	21-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
063a	220420 PERSOONSNAAM middeninkomens 30 procent.pdf	21-04-2022	Niet openbaar	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
064	RE nieuwe versie programma betaalbaar wonen - gaat morgen naar minister.pdf	22-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
065	FW Norm middenhuur pdf.pdf	25-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
065a	220420b Notitie woningvoorraad voor middeninkomens.pdf	25-04-2022	Openbaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
066	FW_ Nieuwe versie programma betaalbaar wonen.pdf	25-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
067	FW programma betaalbaar wonen.pdf	25-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
067a	Concept programma Betaalbaar Wonen-versie 15 april-docx	15-04-2023	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
068	Ter check opmerkingen FIN programma betaalbaar wonen.PDF	25-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
068A	Concept Programma Betaalbaar Wonen-versie 22 april AFEP+IRF	25-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i./5.2.1	BZK	BZK
069	Vraag aantal middeninkomens voor programma.pdf	26-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.2.1.i/5.2.1	BZK	BZK
070	RE Vraag aantal middeninkomens voor programma.pdf	26-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.2.1.i/5.2.1	BZK	BZK
071	RE_ uitzoekpunt.pdf	26-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
072	Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 22 april wp.pdf	26-04-2021	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
072a	Concept programma Betaalbaar Wonen-versie 22 april	22-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i./5.2.1	BZK	BZK
073	RE VNG-reactie op conceptprogramma betaalbaar wonen.pdf	10-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	VNG
074	Column IVBN de complementaire rol van institutionele beleggers in relatie tot de woningcorporaties.pdf	28-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	IVBN	BZK
074a	FI-2 - Column IVBN.pdf	28-04-2022	Reeds openbaar: https://www.financialinvestigator.nl/nl/column-detailpagina/2022/05/20/Elisa-Bontrop-IVBN-Institutionele-beleggers-zijn-complementair-aan-woningcorporaties	n.v.t.	IVBN	n.v.t.
075	Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 22 april .pdf	28-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
075a	Concept programma Betaalbaar Wonen- versie 22 april.pdf		Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
076	RE Norm streven middeninkomens.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
077	Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 28 april	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
077a	Concept programma Betaalbaar Wonen-versie 28 april	28-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
078	Bullet.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
079	RE_ Voorzet om de inleiding iets te verstevigen.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
079a	Concept Programma Betaalbaar Wonen-docx	29-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		

Inventarislijst BZK Woo-verzoek regulering middenhuur

080	RE Reactie NVM op programma Betaalbaar Wonen.pdf	06-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	NVM	BZK
081	Reactie AEDES op Programma Betaalbaarheid.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	Aedes	BZK
081a	Reactie Programma Betaalbaarheid Aedes.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	Aedes	BZK
082	versie programma betaalbaar wonen weekent as pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
082a	0. Nota - Verzending programma betaalbaar wonen naar RFL.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	MVRO
082b	1. Bijlage - Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 29 april.pdf	29-04-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
082c	2. Bijlage - aanbiedingsformulier-rfl-programma betaalbaar wonen.pdf		Deels openbaar	5.1.2.e	n.v.t.	n.v.t.
083	RE opm MVRO inleiding.pdf	02-08-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1.	BZK	BZK
084	Terugkoppeling overleg update huurbeleid - middenhuur.pdf	02-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
085	Versie RFL programma betaalbaarheid.pdf	02-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
085a	1. Bijlage - Concept programma Betaalbaar Wonen - versie RFL.pdf	02-05-2022	Niet openbaar. Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
085b	1. Bijlage - Concept programma Betaalbaar Wonen - versie RFL tc.pdf	02-05-2022	Niet openbaar. Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
086	FW n.a.v. je opm. bij progr. betaalbaarheid pdf	03-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
087	RE_VNG-reactie op conceptprogramma betaalbaar wonen.pdf	04-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
088	RE reactie re programma betaalbaarheid Karsten Klein.pdf	04-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
089	Reactie NVM op programma Betaalbaar Wonen.pdf	29-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	NVM	BZK
090	FW Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 4 mei pdf.pdf	09-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
090a	Concept Programma Wonen-versie 4 mei.pdf		Niet openbaar. Programma Betaalbaar Wonen	5.1.2.i/5.2.1		
091	terugkoppeling brainstorm toewijzen middenhuurwoningen en scheefwonen middenhuur.pdf	09-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
092	RE bo minister over voldoende sociaal ja als we voldoende doorstroming via middensegment regelen.pdf	09-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
093	VNG-reactie op conceptprogramma betaalbaar wonen.pdf	28-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
093a	VNG-reactie op programma betaalbaar wonen versie 22-4-2022.pdf	28-04-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	VNG	BZK
094	Terugkoppeling sessie middenhuur CPB PBL DNB Fin 12 mei 2022.pdf	12-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
095	VNG.pdf	13-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
096	RE Graag jullie akkoord op tekst corporaties en figuur.pdf	16-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
097	RE Persbericht programma betaalbaarheid middenhuur.pdf	16-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK
097a	Persbericht_programma_betaalbaarheid_MVAK.pdf	n.v.t.	Reeds openbaar: https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/05/19/meer-betalbare-woningen-voor-middeninkomens	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
098	A4 plannen WWS.pdf	16-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
098a	Plannen WWS - programma betaalbaar wonen.pdf		Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen.	5.1.2.i /5.2.1		
099	RE Opmerkingen MinVRO Drukproef programma betaalbaar wonen is afgerond.pdf	16-06-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1, Buiten reikwijdte	BZK	BZK
100	FW Aanpassingen nav opmerkingen MinVRO Drukproef programma betaalbaar wonen.pdf	17-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
101	FW Voorbereiding VK.pdf	23-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e	BZK	BZK
101a	22_179 VRO Betaalbaar Wonen_V3+figuur6en7.pdf	16-05-2022	Niet openbaar. Zie Programma Betaalbaar Wonen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
102	Huurprijsstijgingen middensegment QA.pdf	24-05-2022	Niet openbaar	5.1.2.i	BZK	BZK
102a	QA Huurprijsstijgingen middensegment.pdf	24-05-2022	Niet openbaar	5.1.2.i	BZK	BZK
103	RE uitzoekvragen nav puzzel WWS	23-06-2022	Deels openbaar	5.1.2.e; Buiten reikwijdte	BZK	BZK
104	RE versie programma betaalbaar wonen ter goedkeuring minister voor rfl.pdf	02-05-2022	Deels openbaar	5.1.2.e/5.1.2.i/5.2.1	BZK	BZK

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 14:14
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Aanzet uitwerking programma betaalbaarheid
Bijlagen: Aanzet uitwerking programma betaalbaarheid.docx

5.1.2./5.2.1

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 14:07
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Aanzet uitwerking programma betaalbaarheid

Hello,

Hierbij een nieuwe versie voor de twopager nav onze discussie net. Ik ben niet aan alles toegekomen maar heb me met name gefocust op de redeneerlijn.

5.1.2./5.2.1

Groet!

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Presentatie middenhuur voor de minister
Datum: donderdag 20 januari 2022 15:35:36
Bijlagen: [Staat van de Woningmarkt - Jaarportage 2021.pdf](#)

Hi 5.1.2.e

We hebben zeker cijfers voor je. In de Staat sowieso en 5.1.2.e is ook voor 5.1.2.e al bezig geweest. Morgenochtend is vol, maar vanmiddag later kan wel even. Ik maak wel even een webexje.

5.1.2

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 15:27

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Presentatie middenhuur voor de minister

Ha 5.1.2.e

Volgende week woensdag van 15.00 – 16.00 vindt er een verdiepingssessie met de minister plaats over regulering van het middensegment. Ik heb net met 5.1.2.e een opzet voor een presentatie gemaakt. De tweede slide is bedoeld om wat facts & figures over middeninkomens en middenhuur te geven. 5.1.2.e vroeg of jij mij kan helpen met wat relevante cijfers voor die sheet. Heb jij anders aan het eind van de middag (ik kan pas weer om 16.45 of morgenochtend tijd om even door te spreken hoe we het beste aan die cijfers kunnen komen?

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: FYI terugkoppeling gesprek DNB onderzoek regulering
Datum: maandag 24 januari 2022 11:50:26

Hoi allemaal,

5.1.2.e en ik hebben vandaag de DNB gesproken (5.1.2.e).

Insteek van het gesprek was update over regulerende maatregelen.

@5.1.2.e: als ik nog essentiële zaken heb vergeten te vermelden vul jij dan nog aan?

DNB had eerder aangegeven dat zij mogelijk ook onderzoek willen doen naar huurprijsregulering.

Eerder wisten ze nog niet goed wat ze zouden willen onderzoeken en ook nu zijn zij nog zoekende.

5.1.2.e heeft een korte terugkoppeling gegeven op het regeerakkoord en wat we nu aan het doen zijn met de botsproeven.

DNB stemt nu een werkplan intern af voor de rest van het jaar.

Voor regulering denken ze aan:

-Onderzoek naar betaalbaarheid obv Woon2021

Hoe zit het met de betaalbaarheid?

Is het alleen een probleem in de G5 en daarbuiten niet?

En kan wellicht een vorm van verplichte eis van inkomen voor een huurder betekenen dat de betaalbaarheid gegarandeerd wordt (bijv. minimaal 4,5 uur). Met als achterliggende reden dat het zich vanzelf uit middelt en de prijzen dan naar beneden worden bijgesteld.

5.1.2.e en ik hebben bij dat laatste wel de kanttekening geschetst dat we ons afvragen of dit daadwerkelijk gebeurt en of dit ook niet juist kan betekenen dat het juist lastiger wordt voor middeninkomens om in de middenhuur terecht te komen.

-Analyse obv CBS data inzake verplaatsingspatronen van specifieke beroepsgroepen zoals leraren.

Reizen leerkrachten nu verder dan andere beroepsgroepen?

Wat is het probleem?

Voor/van wie is het stadscentrum van bijv. Amsterdam en Den Haag? Wie wil je daar huisvesten?

Zou je (bijv. vanuit de gemeente) niet gewoon inkomenstoelagen moeten geven aan specifieke doelgroepen zoals een politieagent?

Daarbij hebben we aangegeven dat we het idee van inkomenstoelagen interessant vinden maar dat het een grote wijziging van het stelsel is en de invloedssfeer van enkel BZK overstijgt.

-DNB vroeg nog naar internationale analyse.

Of wij internationaal gesprekken voeren.

We hebben gemeld dat wij dat hebben gedaan met Zwitserland en binnenkort met Duitsland.

En dat we open staan voor een internationale analyse mocht DNB daar ook oren naar hebben.

Overig onderzoek:

Stijging huizenprijzen (@5.1.2.e interessant voor jou om te weten):

Omdat de prijzen blijven stijgen vroeg 5.1.2.e en marge van deze vergadering naar of DNB ook hier onderzoek naar doet op korte termijn.

5.1.2.e is bezig met onderzoek naar LTI en NIBUD cijfers of dit in bepaalde buurten het niveau van de LTI kan zorgen voor prijsstijgingen.

5.1.2.e vroeg of ze ook kijken naar hoe de prijzen tot stand komen.

DNB kijkt daarvoor naar Delphi en is ook geïnteresseerd naar een model van 5.1.2.e.

Afspraken:

We houden contact.

DNB deelt hun concept werkplan met ons. Zodat we daarop mee kunnen lezen.

DNB vroeg specifiek tot wanneer onderzoeken meerwaarde hebben om op te leveren.

Voor regulering hebben we 1e helft van dit jaar gezegd.

Over een paar maanden weer gesprek ihkv regulering.

Groet 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: woensdag 26 januari 2022 11:27
 Aan: 5.1.2.e
 CC: 5.1.2.e
 Onderwerp: FW: Advies W04.21.0310/I
 Bijlagen: W04.21.0310_Advies.docx

Hoi 5.1.2.e,

Je vroeg zojuist om het advies van de RvS inzake de Cap op WOZ.
 Zie bijgaand.

Groetje 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: donderdag 16 december 2021 14:47
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: FW: Advies W04.21.0310/I

Dag 5.1.2.e,

Zie bijgaand advies Raad van State. Zoals 5.1.2.e aangeeft adviseert de Raad van State in de toelichting in te gaan op:

- 5.1.2.i/5.2.1

1. Heb jij of iemand anders toevallig al wat teksten liggen die hierop ingaan.
2. Wanneer is jouw kerstvakantie?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Wonen

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
 Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
 tel. 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl
 www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.
 Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
 Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 14:18
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
5.1.2.e @minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Advies W04.21.0310/I

Hoi allen,

Ik durfde er al niet meer op te rekenen, maar het advies op de cap op de WOZ is binnen! Het is een vrij uitgebreid maar toch positief advies: dictum B.

De Afdeling adviseert een aanpassing op de volgende punten:

5.1.2.i/5.2.1

5.1.2.e, zullen wij vanmiddag of morgenochtend even bellen over het vervolg?

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @RaadvanState.nl>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 13:05
Aan: 5.1.2.e @kabinetvandekoning.nl' 5.1.2.e @kabinetvandekoning.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minjenv.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @raadvanstate.nl>
Onderwerp: Advies W04.21.0310/I

Ter info.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Kamer: 5.1.2.e
Tst: 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 12:18
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: forse toename dure huur in WoON2021!
Bijlagen: 220125 Notitie verschuivingen in de huursector W18-W21.docx

Een update:

31 duizend nieuwbouwwoningen in de dure huursector verklaren maar 18% van de forse stijging van de dure huur. Er is heel veel verhuisd, kans dat huurverhoging bij bewonerswissel ook een flinke rol speelt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
Directie Woningmarkt
DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 5.1.2.e
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @minbzk.nl

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 09:00
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: forse toename dure huur in WoON2021!

Zeker, zijn voorlopige cijfers. We zijn nog aan het valideren. Maar we verwachten niet dat dit nog echt gaat wijzigen.

Even bespreken hoe we dit naar buiten brengen, want wachten tot juni lijkt me geen optie. Dan moeten we wel wat beleidsopties erbij leggen. Ik zal even checken wanneer we een gevalideerd bestand hebben dat we kunnen gebruiken. Vergt ook afstemming met CBS.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Directie Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

.....
T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @minbzk.nl

Van 5.1.2.e @minbzk.nl
Verzonden: woensdag 26 januari 2022 08:58
Aan 5.1.2.e @minbzk.nl

CC: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

005.

Onderwerp: RE: forse toename dure huur in WoON2021!

Dank. Wauw inderdaad! Ik neem aan dat dit alleen nog voor intern gebruik is?

Mvg,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Datum: woensdag 26 jan. 2022 8:52 AM

Aan: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Kopie: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: FW: forse toename dure huur in WoON2021!

Hi 5.1.2.e

Het conceptbestand WoON2021 geeft explosieve uitkomsten over de verschuiving tussen middenhuur en dure huur. 5.1.2.e en ik denk dat jij dit vast moet weten..

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid

Directie Woningmarkt

DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 5.1.2.e

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e

E 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl

Van: 5.1.2.e [redacted]

Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 17:55

Aan: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl> 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: forse toename dure huur in WoON2021!

Urgentie: Hoog

Dag,

Uit het eerste voorconceptbestand van WoON2021 komen forse verschuivingen in de huursector naar voren. Het middensegment is met 9% afgenomen en de dure huursector bijna verdrievoudigd (van 109 naar 283 duizend). Lijkt me toch even een need to know.

Met 5.1.2.e heb ik het over de status van dit bestand gehad, in principe zouden deze uitkomsten redelijk betrouwbaar moeten zijn – al blijft het een concept bestand..

Met vriendelijke groet,

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid

Directie Woningmarkt

DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 5.1.2.e

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e

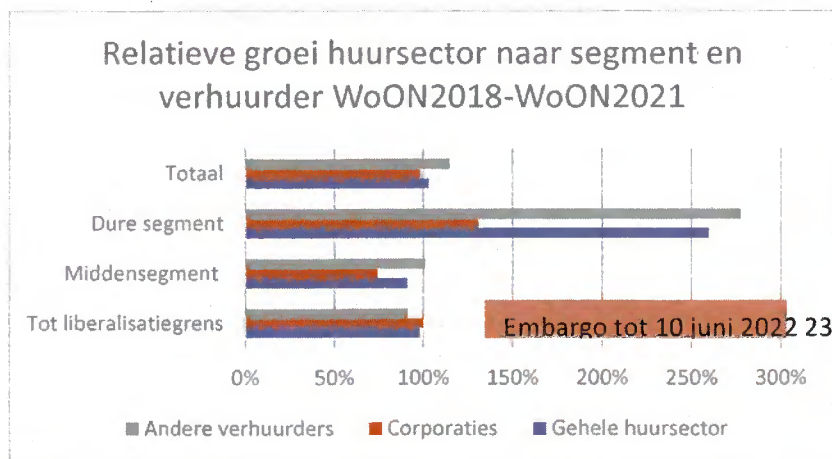
E 5.1.2.e @minbzk.nl

Notitie eerste voorlopige uitkomsten WoON2021

Onderstaande voorlopige uitkomsten op basis van een conceptbestand WoON2021 geven extra urgentie aan de beleidsontwikkeling. Uitkomsten zijn onder voorbehoud en **onder embargo tot 10 juni 2022!**

Hoofduitkomsten

- De huursector als geheel is licht gegroeid met 2,8% van ruim 3 miljoen naar iets minder dan 3,1 miljoen woningen.
- Het segment tot de liberalisatiegrens kent een afname van 2% (-50 duizend woningen), afgerond van 2,5 miljoen naar 2,4 miljoen woningen.
- De omvang van het **middensegment** is gedaald met **40 duizend woningen** van 433 duizend in WoON2018 naar 393 duizend in WoON2021, een daling van 9%.
- Het dure segment (met huurprijzen vanaf €1.000) is bijna **verdrievoudigd** van 109 duizend woningen in WoON2018 tot 283 duizend in WoON2021.
- Van het dure segment zijn circa 31 duizend woningen na 2018 gebouwd (11% van de voorraad). De **nieuwbouw verklaart 18%** van de groei van de dure huursector ($31 / (283-109) = 18\%$).
- In de midden- en dure huurwoningen van private verhuurders is er tussen 2019 en 2021 **heel veel verhuisd** (32% resp. 41%). Het is *denkbaar* dat er veel woningen **bij mutatie doorgeschoven zijn naar een hogere prijsklasse**. Dit kan ook mogelijk de afname van het private huursegment onder de liberalisatiegrens verklaren (van ca 513 naar 468 duizend, minus 45 duizend woningen).
- Dit is echter een (logische) aanname, onderbouwing vraagt diepere analyse van de huurenquête,



- Woningcorporaties noteerden een kleine afname van de voorraad tot de liberalisatiegrens (- 4 duizend op een voorraad van 1,95 miljoen woningen), maar lieten hun middensegment flink krimpen van 162 duizend in WoON2018 tot 120 duizend in WoON2021, een afname van een kwart. Het dure segment van woningcorporaties nam licht toe. Overall nam de woningvoorraad van corporaties met 40 duizend woningen af (op een totaal van 2 miljoen)
- De private huursector groeide met 14% van 880 duizend tot ruim een miljoen woningen. Het gereguleerde bezit van private verhuurders nam af met 9% (45 duizend woningen), het middensegment bleef min of meer gelijk in omvang (iets meer dan 270 duizend woningen), maar de dure private huursector steeg van 96 duizend in WoON2018 tot 266 duizend in WoON2021.

- Het aantal woningen dat door de voor te stellen regulering (op basis van 187 WWS-punten) in theorie geraakt zal worden is meer dan verdubbeld van 98 duizend in WoON2018 tot 208 duizend in WoON2021. In potentie kunnen er nu 117 duizend woningen terugvallen van het dure segment naar het middensegment tegenover 16 duizend op basis van de oude cijfers.

	Verhuurder	Aantal WWS-punten	Huursegment		
			Gereguleerde huur (tot 752)	Middenhuur (752-1000)	Dure huur (vanaf 1000)
WoON2018	Corporaties		1.951.000	162.000	13.000
	Andere verhuurders		513.000	271.000	96.000
	Totaal huursector		2.465.000	433.000	109.000
	Corporaties	Tot en met 142	933.000	11.000	-
		143 tot en met 187	865.000	88.000	2.000
		188 en meer	153.000	63.000	11.000
	Andere verhuurders	Tot en met 142	256.000	22.000	-
		143 tot en met 187	186.000	127.000	14.000
		188 en meer	71.000	122.000	82.000
	Corporaties	143-187, verlaging	n.v.t.	24.000	2.000
	Andere verhuurders	143-187, verlaging	n.v.t.	57.000	14.000

ALLEEN VOOR INTERN GEBRUIK - EMBARGO TOT 10 JUNI 2022 23:59

	Verhuurder	Aantal WWS-punten	Huursegment		
			Gereguleerde huur (tot 752)	Middenhuur (752-1000)	Dure huur (vanaf 1000)
WoON2021	Corporaties		1.947.000	120.000	17.000
	Andere verhuurders		468.000	273.000	266.000
	Totaal huursector		2.415.000	393.000	283.000
	Corporaties	Tot en met 142	767.000	5.000	-
		143 tot en met 187	945.000	64.000	4.000
		188 en meer	235.000	51.000	13.000
	Andere verhuurders	Tot en met 142	175.000	64.000	12.000
		143 tot en met 187	169.000	126.000	113.000
		188 en meer	124.000	83.000	141.000
	Corporaties	143-187, verlaging		12.000	4.000
	Andere verhuurders	143-187, verlaging		79.000	113.000
	Verklarende factoren: nieuwbouw en mutaties				
	Corporaties	Nwbw vanaf '18	30.000	2.000	1.000
	Andere verhuurders	Nwbw vanaf '18	11.000	15.000	30.000
	Nieuwbouw als % voorraad		1,7%	4,3%	11%
	Nieuwbouw als % groei voorraad		x	x	18%
	Corporaties	Verhuisd vanaf '19	236.000	14.000	3.000
	Andere verhuurders	Verhuisd vanaf '19	125.000	87.000	109.000
	Corporaties	% verhuisd vanaf '19	12%	12%	18%
	Andere verhuurders	% verhuisd vanaf '19	27%	32%	41%

Van 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 27 januari 2022 09:59

Aan 5.1.2.e

CC 5.1.2.e

Onderwerp: verwerking Raad van State in nader rapport en nota van toelichting

Bijlagen: Nader rapport wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS 20220125.docx

FBSW.docx; Wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS (versie nader rapport SW.docx

Dag 5.1.2.e,

Zie bijgaand herschrijving van de passages omtrent de middenhuur en middeninkomens.

Zoals besproken deel ik dit nog met de club middenhuur die de eerste tekst had aangeleverd.

@5.1.2.e : 5.1.2.e had over middenhuur aangegeven dat we dat via andere wegen moeten bereiken, zie ambitie regeerakkoord. Introductie van WOZ had ook niet als doel om middenhuur te realiseren en vastgesteld kan worden dat liberalisatie die plaatsvond niet voldoende afbakening had zodat huurhoogte veelal doorschoot buiten bereik van middeninkomens.

5.1.2.i/5.2.1

Onze planning is een concept naar de landsadvocaat te sturen; volgende week hebben we een 1e overleg.

Als er zwaarwegende bezwaren zijn tegen de tekst nu hoor ik het graag. Er komt nog wel een kans na het 1e overleg met de LA.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen

Directie Wonen

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen

tel. 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan

het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was

sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for

damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 11:46

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Foto middenhuur

Bijlagen: 220202 Nötitie foto middenhuur op basis van WoON2018.docx

Hi 5.1.2.e,

Dit heb ik rond de foto middenhuur geschreven. Goed denk ik om alles over WoON2018 in verleden tijd te beschrijven.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid

Directie Woningmarkt

DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 21e etage

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e

E 5.1.2.e@minbzk.nl

Notitie foto middenhuur op basis van WoON2018

Op basis van WoON2018 zagen we circa 430.000 middenhuurwoningen en 110.000 dure huurwoningen. Binnen enkele weken / maanden hebben we een betrouwbaar WoON2021-bestand; daarin verwachten we aanzienlijke verschuivingen te zien (de huurenquête wijst daar al op).

Woningcorporaties hadden in WoON2018 nog een behoorlijk aandeel in de middenhuur met ruim 160.000 woningen en ook een beperkt deel van de dure huurwoningen. Hoewel dat niet in WoON2018 staat, kunnen we aannemen dat het hier grotendeels om niet-DAEB-woningen gaat en voor een deel om gereguleerde woningen die in de loop van de tijd boven de (bevroren geweest zijnde) liberalisatiegrens zijn gestegen.

Corporaties hadden in totaal 1,18 miljoen woningen met 143 of meer punten; waarvan het overgrote deel met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, boven de liberalisatiegrens hadden ze 88.000 middenhuur- en 2.000 dure huurwoningen tot 187 punten en 63.000 resp. 11.000 daarboven. Andere verhuurders hadden circa 600.000 woningen met 143 of meer punten, waarvan iets meer dan de helft met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Als de middenhuur gereguleerd zou worden tot 187 WWS-punten, dan zou dat op basis van WoON2018 circa 231.000 woningen betreffen (lichtblauw gemarkeerd in onderstaande tabel. Maar lang niet alle woningen met meer dan 143 punten hadden een huurprijs boven de betreffende WWS-maximumhuur. In totaal zou de huur van circa 97.000 woningen op basis van WoON2018 voor verlaging in aanmerking komen (geel gemarkeerd).

Tot slot waren er ook circa 33.00 woningen met minder dan 143 punten maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens (en dus boven de maximale huurgrens). Dit kan drie situaties betreffen:

- Gereguleerde huurwoningen die in de loop van de tijd door het WWS-maximum zijn heen gegroeid.
- Woningen met 142 of minder punten, die wel op basis van contractvrijheid met een hogere huur verhuurd zijn, maar die de huurder niet bij de Huurcommissie heeft betwist.
- Ook kunnen er fouten in de onderliggende data van WoON2018 zitten.

	Verhuurder	Aantal WWS-punten	Huursegment		
			Gereguleerde huur (tot 752)	Middenhuur (752-1000)	Dure huur (vanaf 1000)
WoON2018	Corporaties		1.951.000	162.000	13.000
	Andere verhuurders		513.000	271.000	96.000
	Totaal huursector		2.465.000	433.000	109.000
	Corporaties	Tot en met 142	933.000	11.000	-
		143 tot en met 187	865.000	88.000	2.000
		188 en meer	153.000	63.000	11.000
	Andere verhuurders	Tot en met 142	256.000	22.000	-
		143 tot en met 187	186.000	127.000	14.000
		188 en meer	71.000	122.000	82.000
	Corporaties	143-187, verlaging	n.v.t.	24.000	2.000
	Andere verhuurders	143-187, verlaging	n.v.t.	57.000	14.000

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 10:42

Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: RE: Ter check tbv programmastaf morgen: ideeën koop voor betaalbaarheid

Dag allen,

Volgens mij hebben we het over twee soorten betaalbaarheid van koop. 1) Betaalbaarheid van de woonlasten, 2) Betaalbaarheid van de aankoop van een huis (= toegankelijkheid). Qua woonlasten denk ik dat koop over het algemeen wel als 'betaalbaar' wordt gezien, zeker aangezien een groot gedeelte aflossing betreft. Wat betreft de aankoop van een huis, is betaalbaarheid een ander verhaal aangezien de prijzen erg hoog zijn en je tegenwoordig ook veel eigen middelen moet meenemen. Ik denk dat een indicator om te meten wat de betaalbaarheid (en dus toegankelijkheid) van een koopwoning, mogelijk de volgende is: Het relatieve aandeel woningen dat is verkocht aan mensen met een gemiddeld inkomen of lager (1) en starters/outsideers (2).

Groet,

5.1.2.e

Directie Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

T 5.1.2.e

E 5.1.2.e@minbzk.nl

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 13:16

Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: RE: Ter check tbv programmastaf morgen: ideeën koop voor betaalbaarheid

Ha 5.1.2.e en anderen,

Eens dat het kabinet (helaas) impliciet wat afstand neemt van de gedachte dat huurders en woningeigenaren gelijkwaardiger behandeld moeten worden. Waar we bij het vorige kabinet in stukken nog zinnigjes opnamen over een inzet op een gelijkwaardigere keuze huur-koop, kan dat nu inderdaad niet meer.

Ik vind het echter te ver gaan om op basis van het coalitieakkoord te stellen dat dit kabinet het als een doelstelling beschouwt om zo veel mogelijk starters richting een koopwoning te dirigeren. Zo radicaal is de koerswijziging nu ook weer niet. De afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt niet teruggedraaid. Op andere punten, zoals de rol van corporaties en regulering van het middenhuursegment, stelt de coalitie veel explicieter dat is gekozen voor een breuk met het denkbeeld van het verleden. De nadruk van het nieuwe kabinet ligt sterk op het bieden van de mogelijkheid om een woning te kopen, en die nuance valt in mijn ogen een beetje weg als je je als bewindspersoon laat afrekenen op het aandeel koopstarters in de transacties. Het is niet onze rol om politieke verschuivingen met hand en tand tegen te houden, maar ik zie het ook niet als onze rol om die verschuivingen te versterken.

Groet,

5.1.2.e

Van 5.1.2.e@minbzk.nl>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 10:58

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e 008.
5.1.2.e @rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Ter check tbv programmastaf morgen: ideeën koop voor betaalbaarheid

Dag allen,

Als reactie op 5.1.2.e dat we via nieuwbouw meer betaalbare (ik interpreteer NHG-grens) woningen willen realiseren die ook betaalbaar blijven:

* Dit brengt grote risico's met zich mee voor leefbaarheid en duurzame behoefte. "Betaalbare" nieuwbouw is een eufemisme: (1) het zorgt voor heel kleine woningen (die we mogelijk op den duur met de demografische ontwikkeling minder nodig zullen hebben) en (2) de NHG-grens is voor mensen met een middeninkomen (en zonder vermogen) nog steeds onbetaalbaar. Ik zou dat toch echt naar voren brengen. Als je daar iets aan wil doen, moet je het gemeenten toestaan om grondkorting te verlenen voor (sociale) koopwoningen.

Als reactie op 5.1.2.e t.a.v. de opmerking of het ons doel is om zo veel mogelijk mensen een woning te laten kopen:

* Dat lijkt me niet aan ons, want normatief. Dit is een politieke uitspraak en daarover vind ik het coalitieakkoord weer wat schuiven naar koop boven huur. M.i. stapt dit kabinet daarmee weer enigszins weg van de lijn dat huur en koop als gelijkwaardige producten moeten worden beschouwd (mede door de HRA ongemoeid te laten). Zolang het koopproduct interessanter is (vermogens technisch) denk ik dat meer mensen een huis willen kopen. Als we vervolgens die wens waar willen maken, moeten we dus iets doen aan de toegang. Ofwel via de financieringskant (leennormen/premies etc.), ofwel via de realisatie van de koopproducten (stichtingskosten verlagen).

Ben benieuwd hoe jullie over mijn bespiegeling denken.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 10:37

Aan: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Ter check tbv programmastaf morgen: ideeën koop voor betaalbaarheid

Hoi 5.1.2.e,

Misschien is het aandeel koopstarters in de transacties toch niet helemaal geschikt als indicator voor het programma betaalbaarheid, omdat dat misschien een beetje suggereert dat het ons doel is om zo veel mogelijk mensen een woning te laten kopen. Dat is volgens mij niet helemaal de gedachte die we uit willen stralen: we willen dat mensen die een huis willen kopen zo veel mogelijk een huis kunnen kopen.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 10:22

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e,

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e,
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Ter check tbv programmastaf morgen: ideeën koop voor betaalbaarheid

Ha 5.1.2.e

Ik zou bij het uitwerken van de onderstaande lijn nog even goed nadenken over hoe je de eerste twee bullets formuleert. Ik vind het wel kwetsbaar om het samen te vatten als een toegankelijkheidsprobleem, dit suggereert dat de woningen wel betaalbaar zijn en is niet waar. Ik denk dat dat tot weerstand kan leiden in de Kamer.

Het is inderdaad zoals je zegt: er zijn te weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar voor mensen die op zoek zijn naar een koopwoning. De prijzen van bestaande woningen zijn überhaupt heel duur. Via nieuwbouw wil je meer betaalbare woningen realiseren die ook betaalbaar blijven. Daarnaast wil je dat kopers een eerlijke kans hebben op een koopwoning die past bij hun situatie. Daarvoor heb je allerlei maatregelen als het toewijzen van woningen, afschaffen jubelton etc.

Alle onderdelen staan er dus wel in, maar goed om even na te denken welke boodschap je echt wil afgeven.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 09:33

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

Onderwerp: Ter check tbv programmastaf morgen: ideeën koop voor betaalbaarheid

Ha allen,

Vandaag wordt een nota gemaakt voor de bespreking morgen met de minister over het programma betaalbaarheid. Met 5.1.2.e heb ik vanochtend onderstaande lijn besproken (die ik nog netjes ga uitschrijven voor de nota). Ik hoor graag of jullie hier nog aanvullingen/suggesties/ideeën bij hebben. Mag ook ter achtergrond. Als het goed is schuif ik morgen ook aan bij de bespreking.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 2 februari 2022 08:33

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: ideeën koop voor betaalbaarheid

Ha 5.1.2.e

Voor betaalbaarheid Koop heb ik grofweg de volgende lijn in gedachten:

- Voor mensen die al een koopwoning hebben bieden de leennormen bescherming om te voorkomen dat de woonlasten niet betaalbaar zijn. Met niet veranderen leennormen bewaken/behouden we dat, daarbij wel ruimte voor maatwerk.
- Betaalbare koop is daarmee vooral een toegankelijkheidsprobleem: er zijn te weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar voor mensen die op zoek zijn naar een koopwoning.

- Er zijn verschillende maatregelen die de toegankelijkheid van betaalbare koopwoningen kunnen vergroten: 008.

- o De bouw van meer betaalbare koopwoningen (zie programma woningbouw)
- o De mogelijkheid voor gemeenten om betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan de juiste inkomensdoelgroep
- o Het verbeteren van de positie van kopers tov investeerders: ovb naar 9%, opkoopbescherming, huurinkomsten belasten in box 3
- o Gelijkere kansen van verschillende kopers: afschaffen jubelton, maatwerk in hypotheek
- o Financiële mogelijkheden van kopers vergroten: premie-A verkennen
- o Mogelijke algemene relevante indicatoren zijn het aandeel koopstarters in de transacties, de ontwikkeling van het aantal betaalbare koopwoningen per regio, gemiddelde leeftijd voor zelfstandig gaan wonen
- o Daarbij gelden wel belangrijke kanttekeningen:
 - o onze directe invloed op deze indicatoren is beperkt, macro-invloeden (zoals de rente) spelen een grotere rol
 - o het effect van maatregelen is pas na een bepaalde tijd zichtbaar

Daarnaast zetten we ook in op het beschermen van kopers (en huurders) door:

- transparantie in het koopproces
- gedragscode voor makelaars
- voorkomen van huisuitzettingen

Hieronder ook nog wat gedachten die 5.1.2.e meegaf. Zo maar even over hebben, ook irt de gedachten van 5.1.2.e.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 1 februari 2022 11:46

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;

5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: ideeën koop voor betaalbaarheid

Ha 5.1.2.e ,

Nog even snel wat afwegingen over betaalbaarheid binnen koop/hypotheek. 5.1.2.e hebben vast ook nog hun eigen ideeën, vul vooral aan:

- zien we alleen passend binnen leennormen als definitie voor een betaalbare koopwoning of geldt verantwoord maatwerk (buiten leennormen) ook als betaalbare koop? Dat laatste is wel onze inzet.
- in hoeverre worden instrumenten buiten leennormen om (erfpacht, koopoplossingen etc.) gedefinieerd als het verbeteren van betaalbaarheid? Is wat mij betreft niet het geval en ook de hypotheeksector is kritisch over dergelijke middelen.
- De NHG-grens wordt vaak gebruik als definitie van betaalbare koopwoning. Deze blijft nu (bewust) achter bij de gemiddelde huizenprijs door een langere terugkijkperiode voor vaststelling. Willen we deze grens toch weer een wat kortere terugkijkperiode geven en daarmee de kostengrens weer wat cyclischer maken?
- In hoeverre zien we de (box 3) aflossingsvrije hypotheek als middel om de betaalbaarheid van koopwoningen (c.q. maandlasten) te vergroten? Als dit past binnen de leennormen (die annuitair toetsen) kan dat een mogelijkheid zijn, maar kent wel risico's. Dit gebeurt de afgelopen jaren al steeds vaker.

Groet,

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: maandag 7 februari 2022 15:00
 Aan: 5.1.2.e
 CC: 5.1.2.e
 Onderwerp: FW: verzoek MinVRO notitie zelfbewoningplicht
 Bijlagen: Nota Initiatiefswetsvoorstel GL nationale zelfbewoningsplicht.docx

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: maandag 7 februari 2022 14:56
 Aan: 5.1.2.e
 CC: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: verzoek MinVRO notitie zelfbewoningplicht

Hoi 5.1.2.e,

Bijgaande de notitie met de onderstaande punten. Hij komt ook via Buiten reikwijdte jullie kant op.

Mochten jullie nog verdere vragen hierover hebben, dan horen we het graag!

Groet,
 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Verzonden: maandag 7 februari 2022 09:51
 Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Onderwerp: verzoek MinVRO notitie zelfbewoningplicht

Ha 5.1.2.e,

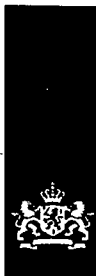
Zoals al even besproken: naar aanleiding van onderstaand bericht wil minister graag middels een korte notitie worden geïnformeerd:

- * Wat is er nieuw aan dit idee, ten opzichte van wat we al doen of wat al kan?
- * Wat zijn de voordelen en vooral de nadelen?
- * Is het (juridisch) mogelijk en is het uitvoerbaar?

Lukt het om die notitie uiterlijk 16u vandaag te (laten) mailen naar mij en de 5.1.2.e)?

Met dank en groet, 5.1.2.e

GL-fractievoorzitter Klaver kondigt in een interview op Nu.nl aan dat GL met een wetsvoorstel komt voor een nationale zelfbewoningsplicht voor alle huizen die op de markt komen; bestaande én nieuwbouwwoningen van alle prijsklassen. "Wonen is dé sociale kwestie van deze eeuw. Als je echt meent dat we in een wooncrisis zitten, dan moet ieder huis dat nu verkocht gaat worden naar iemand gaan die nog geen huis heeft". Een ander wetsvoorstel voor het maximeren van de huren ligt voor advies bij de RvS. Klaver heeft er weinig vertrouwen in dat minister De Jonge met de wetten gaat komen die in zijn ogen nodig zijn. Volgens hem is bouwen lang niet de enige oplossing. "De woningmarkt is oneerlijk verdeeld. Er zijn namelijk genoeg woningen in Nederland voor de hoeveelheid mensen die er zijn. Maar ze zijn in verkeerde handen, van beleggers, van pandjesbazen." Bronvermelding: NU.nl



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie

Datum
7 februari 2022

Opgesteld door

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Samengewerkt met
CZW

Bijlage(n)
1

Aan
Van

MinVRO
Directie WN

nota

Initiatiefwetsvoorstel GroenLinks nationale
zelfbewoningsplicht

Aanleiding

GroenLinks heeft aangekondigd te werken aan een initiatiefwetsvoorstel om een nationale zelfbewoningsplicht in te voeren. U heeft gevraagd om meer informatie over hoe deze zelfbewoningsplicht zich verhoudt tot de opkoopbescherming, de voors- en tegens hiervan, en de juridische aandachtspunten.

Geadviseerd besluit

Ter kennisname.

Kern

De nationale zelfbewoningsplicht versus de opkoopbescherming

Het voorstel van GroenLinks is een verdergaande variant van de opkoopbescherming, welke sinds 1 januari 2022 door gemeenten kan worden ingevoerd. Hieronder worden beide instrumenten vergeleken.

Zelfbewoning versus verbod op verhuur

- Met haar voorstel wil GroenLinks verplichten dat een koper van een woning zelf in de woning moet gaan wonen. Zij wil hiermee een einde maken aan het opkopen van woningen als verdienmodel.
- De opkoopbescherming streeft ditzelfde doel na, maar is vormgegeven als een verbod op verhuur (met mogelijkheden tot uitzonderingen) van een nieuw aangekochte woning. Bij de opkoopbescherming kan iedereen de woning aankopen, maar het verhuren van de woning is verboden. Er is bij de opkoopbescherming bewust gekozen voor een verbod op verhuur en niet voor een zelfbewoningsplicht, omdat een zelfbewoningsplicht juridisch niet houdbaar werd geacht. Het verbieden van verhuur perkt het eigendomsrecht minder ver in dan het verplichten dat de koper daadwerkelijk zelf in de woning moet wonen, terwijl beiden toezien op hetzelfde doel (zie ook het kopje juridische houdbaarheid).

Brede invoering versus gerichte invoering

- GroenLinks wil de zelfbewoningsplicht voor alle koopwoningen in Nederland invoeren, ongeacht de locatie of prijs van de woning. Dat zou betekenen dat er dus helemaal geen woningen meer kunnen worden gekocht om te verhuren.
- De opkoopbescherming is een instrument dat gericht kan worden ingezet daar waar het nodig is. Dit komt als volgt tot uiting:

- De opkoopbescherming kan worden ingevoerd in gebieden waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat omdat er veel woningen worden opgekocht voor de verhuur.
- De opkoopbescherming kan worden ingevoerd voor goedkope en middeldure koopwoningen. Gemeenten onderbouwen zelf tot welke WOZ-waardegrens een koopwoning goedkoop of middelduur is.

Deze gerichte inzet versterkt de juridische houdbaarheid van het instrument.

Onze referentie

Datum
7 februari 2022

Nieuwbouw én bestaande bouw versus alleen bestaande bouw

- GroenLinks wil de zelfbewoningsplicht inzetten voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw.
- De opkoopbescherming richt zich enkel op de bestaande voorraad. Hierdoor wordt de bouw van (betaalbare) huurwoningen niet verder belemmert. Dit is belangrijk met het oog op de doelstelling de bouw van 100.000 nieuwe woningen, waarvan 2/3 in het betaalbare segment.

Ruimte voor uitzonderingen

- GroenLinks wil gemeenten de ruimte geven om in uitzonderingsgevallen verhuur toch toe te staan. Gemeenten bepalen zelf deze uitzonderingsgevallen.
- De opkoopbescherming kent drie standaard uitzonderingen. In die gevallen moet de gemeente, ondanks de ingevoerde opkoopbescherming, toch een vergunning voor verhuur verlenen. Dit is het geval bij:
 - Woningen die aan familie worden verhuurd;
 - Woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand;
 - Woningen die tijdelijk worden verhuurd.

Daarnaast kunnen gemeenten zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen die passend zijn bij de problematiek en samenstelling van de buurt.

Reeds verhuurde woningen mogen bij verkoop wel verhuurd blijven

- Woningen die reeds in verhuurde staat zijn mogen van GroenLinks bij verkoop verhuurd blijven worden. Dit is ook het geval bij de opkoopbescherming.

Voor- en nadelen van een nationale zelfbewoningsplicht

- GroenLinks wil een zelfbewoningsplicht voor alle koopwoningen instellen. Daarmee is het bereik groter en zullen de kansen voor mensen die op zoek zijn naar een koopwoning extra vergroot worden.
- Dit grote bereik heeft ook een keerzijde: het wordt landelijk zo goed als onmogelijk gemaakt om koopwoningen om te zetten tot huurwoningen. Er is ook een tekort aan (betaalbare) huurwoningen. Een nationale zelfbewoningsplicht beperkt het vergroten van de huurvoorraad sterk, wat mogelijk verdere prijsstijging van de huren tot gevolg kan hebben.
- Juridisch gezien verwachten wij dat dit voorstel geen standhoudt.

Juridische houdbaarheid en uitvoerbaarheid

Bijlage 1 schetst op hoofdlijnen het juridisch kader waar een dergelijke maatregel aan moet voldoen.

Verwachte houdbaarheid in relatie tot het juridisch kader

- De noodzaak van de maatregel moet worden aangetoond. Dit houdt in dat er geen minder ingrijpende alternatieven beschikbaar zijn om het beoogde doel te bereiken. Maatregelen die de vorm aannemen van een verbod, zoals een

verhuurverbod en de verdergaande nationale zelfbewoningsplicht, zijn in de regel niet de minst ingrijpende maatregelen.

- Een geheel verbod op het aanbieden van economische activiteiten is een duidelijk voorbeeld van een maatregel die verder gaat dan noodzakelijk. Een nationale zelfbewoningsplicht voor alle huizen die op de markt komen is dan ook een maatregel die verder gaat dan noodzakelijk en zal dan waarschijnlijk ook geen standhouden voor de rechter.
- De gerichte inzet van de opkoopbescherming voorkomt daarentegen juist dat de maatregel verder gaat dan noodzakelijk is. De opkoopbescherming is daarmee een minder ingrijpend alternatief.
- Een nationale zelfbewoningsplicht mag geen structurele beperking van het vrij verkeer inhouden en kan daardoor geen permanente maatregel zijn. Hier moeten positieve effecten voor de woningmarkt afgewogen worden tegen de effecten op het vrij verkeer van kapitaal en vestiging. Ook dit is lastiger te onderbouwen voor een niet gerichte maatregel.
- Verder ziet de opkoopbescherming nu niet op nieuwbouwwoningen, omdat voor die woningen via de privaatrechtelijke weg al zelfbewoningsplichten worden gerealiseerd. Als dit ook via de publiekrechtelijke weg zal worden geregeld, zal dit uiteraard ook aan de evenredigheidsstoets moeten voldoen.

Onze referentie

Datum

7 februari 2022

Uitvoering

- Een zelfbewoningsplicht via een vergunningstelsel kan uitvoerbaar zijn, maar dit brengt wel meer administratieve lasten mee dan de opkoopbescherming.

Bijlage 1: Juridisch kader**Onze referentie**

Een nationale zelfbewoningsplicht moet zo vormgegeven worden dat ze niet in strijd is met het hogere recht (mensenrechten, Europees recht). Een zelfbewoningsplicht moet worden getoetst aan:

Datum
7 februari 2022

- Het eigendomsrecht, dat onder meer beschermd is in artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Een beperking (regulering) van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan zijn aan drie voorwaarden:
 - De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang;
 - De maatregel moet bij wet zijn voorzien;
 - Er moet sprake zijn van een "fair balance" tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningeigenaren. Dit betekent dat onder meer in kaart moet worden gebracht welke negatieve effecten de maatregel heeft voor woningeigenaren (met name qua waardedaling). Indien er geen "fair balance" is, kan het noodzakelijk zijn om compensatie te geven aan de eigenaren en/of door middel van overgangsrecht voldoende rekening te houden met hun positie.
- Het vrije verkeer van kapitaal.
- Het vrije verkeer van diensten. Als de voorgestelde zelfbewoningsplicht wordt vormgegeven als een administratieve toestemming is de Dienstenrichtlijn (vrijheid van vestiging) van toepassing.

Er zijn verdragsuitzonderingen en dwingende redenen van algemeen belang die een rechtvaardiging kunnen vormen voor beperkingen van bovengenoemde vrijheden. Daarvoor geldt wel dat de maatregel een legitieme dwingende reden als doel heeft en voldoet aan het beginsel van proportionaliteit. Deze toets valt uiteen in een toets aan de geschiktheid (effectiviteit) en een toets aan de noodzakelijkheid (is een minder vergaande maatregel mogelijk) van de maatregel. Een maatregel moet dus een legitiem belang nastreven en geschikt en noodzakelijk zijn.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 15:07
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: terugkoppeling gesprek Jack de Vries

Hoi allemaal,

Hierbij een korte terugkoppeling van het gesprek tussen onze Minister en Jack de Vries van Vastgoedbelang. Mocht ik een collega vergeten zijn te cc-en die deze info moet hebben wil je het dan doorsturen?

Groet,

- Jack en Minister kennen elkaar heel lang (uit hun jeugd)

Jack:

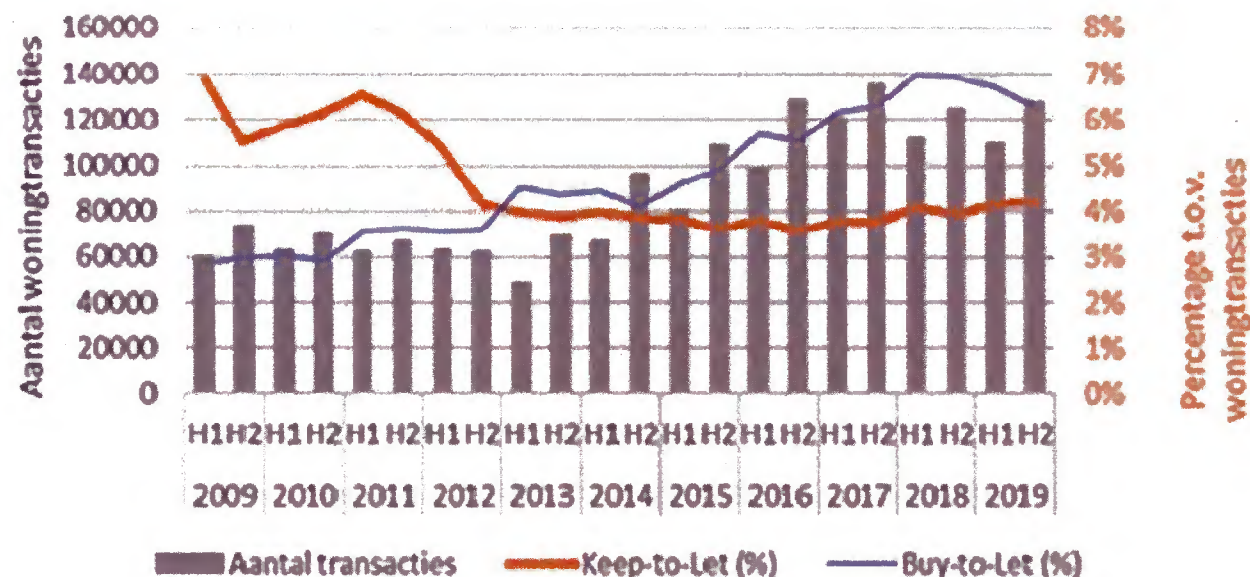
- VB heeft 4000/5000 leden met een paar huizen en 50 platform leden (grote private beleggers: Zeeman, Lisman, Zadelhoff). Van Haga en Prins Bernard zijn geen leden.
- 7% van de woningvoorraad is private huursector. 2% daarvan heeft een huur van boven de 100%.
- 50% van hun woningen zitten in het gereguleerde segment.
- Kan berekeningen laten zien van verhuurders met netto huuropbrengsten (in veel gevallen niet hoog).
- Verwijst naar rapport OESO dat aandeel private huursector in NL te klein is en dat weren beleggers daartegen niet helpt.
- Verduurzaming is lastig omdat de baten daarvan bij de huurder liggen en de initiële financiële lasten bij de verhuurder.
- Wil rotte appels er ook graag uit hebben.
- Pleit voor Duitse model als alternatief tav regulering middenhuur.
- Aanpassing Box 3 obv werkelijk rendement ligt lastig. Operationeel rendement is ok. Heeft tegen van Rijn gezegd dat leegwaarderatio (noemde hij de leegstandwaarde) niet moet worden afgeschaft. Van Rijn heeft daarop gereageerd dat hij ten aanzien van box 3 nu andere prioriteiten heeft (Hoge Raad).
- Als je gaat reguleren dmv WWS kijk dan ook goed naar of het huidige WWS daar wel voor geschikt is (leg je de lasten dan alleen bij verhuurders).
- Kaart aan dat we op onderdelen goed samenwerken (goed verhuurderschap en transparantie aanvangshuurprijzen), verwijst bij dat laatste nog naar initiatief Rabobank.

Minister:

- Vraagt of VB veel K-T-L leden ziet komen de laatste tijd. VB antwoord dat K-T-L groter is dan B-T-L (LET OP dit is niet het geval: moeten we goed aan het voetlicht brengen maandag as. tijdens beleidsstaf, aantallen zitten ook in de stukken, zie grafiekje hieronder).
- M zocht naar een gezamenlijk belang: 1-toename van aanbod vrije secotr huurwoningen; 2-toename van betaalbaar aanbod vrije sector huurwoningen (Leek VB het mee eens te zijn).
- 5.1.2.f
- Reken er maar op dat we het soms ook oneens gaan zijn met elkaar. Op het gebied van regulering middenhuur bijvoorbeeld.
- Maar we hebben elkaar ook nodig.
- Doe mee met de botsproeven. Kom met data (reageerde VB positief op). Laat zien hoe we het investeringsvermogen overeind houden.

Vervolgens gingen de heren nog even babbelen over partijpolitiek en zijn 5.1.2.g en ik overgegaan tot de orde van de dag, ☺.

Groetjes 5.1.2.e



Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 16:24

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Ter informatie: nota kennismaking Jack de Vries

Bijlagen: 0 Nota Kennismaking met Jack de Vries (Vastgoed Belang).docx

Hoi 5.1.2.e,

In de bijlage ter info de nota voor de kennismaking tussen Jack de Vries en de minister welke donderdag plaatsvindt. Ik heb door jullie afwezigheid even met 5.1.2.e gesproken over de inhoud en hij heeft aangegeven dat de nota door kan naar 5.1.2.e. Ik heb 5.1.2.e gevraagd om dit in Digidoc te doen. 5.1.2.e en ik sluiten donderdag aan bij het overleg.

Groet,

5.1.2.e



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000071432

Datum
9 februari 2022

Opgesteld door

5.1.2.e

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan
Van

MinVRO
Directie WN

nota

Kennismaking met Jack de Vries (Vastgoed Belang)

Aanleiding

Op 10 februari 2022 maakt u om 12.00 kennis met Jack de Vries (voorzitter Vastgoed Belang). De voorliggende notie geeft achtergrondinformatie over Jack de Vries en Vastgoed Belang. Tevens geeft de notitie achtergrondinformatie en spreekpunten op de onderwerpen die Vastgoed Belang ter sprake wil brengen. Vanuit de directie Wonen sluiten 5.1.2.e aan.

Geadviseerd besluit

Ter kennisname.

Kern

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang staat sinds 1894 voor de belangen van particuliere vastgoedbeleggers. De vereniging heeft als doel het behouden en verbeteren van het rendement van het particuliere vastgoed (woning, kantoren, winkels en overige bedrijfsruimte). Jack de Vries is sinds juli 2021 voorzitter. Hij was van 2007 – 2010 staatsecretaris van Defensie. Daarvoor was hij onder meer voorlichter van de CDA-fractie en de politiek adviseur van Jan Peter Balkenende.

Agenda

Vastgoed Belang heeft aangegeven de volgende onderwerpen te willen bespreken:

- De stapeling aan maatregelen
- Het wetsvoorstel goed verhuurderschap
- Het reguleren van het middensegment
- Knelpunten bij verduurzaming
- Het convenant transparantie aanvangshuurprijzen

In de toelichting vindt u op elk van deze onderwerpen achtergrondinformatie en spreekpunten. Daarnaast kunt u benadrukken dat het in de samenwerking helpt als Vastgoed Belang haar standpunten beter kenbaar maakt en met data onderbouwt. Ook hier is een spreeklijn voor opgesteld.

Toelichting/spreekpunten

Stapeling aan maatregelen

- Vastgoed Belang hekelt de stapeling aan maatregelen die haar leden treft. Het vorige kabinet heeft al verschillende maatregelen genomen of aangekondigd die beleggers raken (differentiatie OVB, cap WOZ, opkoopbescherming,

maximering huurprijsstijging). In het huidige Regeerakkoord staan meer maatregelen die de positie van de belegger beïnvloeden (regulering middensegment, aanpassing box 3 naar werkelijk rendement en de verdere verhoging van de overdrachtsbelasting).

- Vastgoed Belang bepleit dat beleggers een stabiel investeringsklimaat nodig hebben om te kunnen blijven beleggen. De stapeling aan maatregelen zorgt er volgens hen voor dat verhuren niet meer rendabel wordt.

• 5.1.2./5.2.1

- In de koopsector zijn de maatregelen gericht op het verbeteren van de positie van woningzoekenden als starters en middeninkomens ten opzichte van beleggers. In de huursector zijn de maatregelen gericht op het borgen van een betaalbare huurprijs voor huurders in het middensegment.

• 5.1.2./5.2.1

- We zullen Vastgoed Belang ook spreken in het kader van de botsproeven, waarin de effecten van regulering van het middensegment wordt bepaald. In die gesprekken kunnen zij hun aandachtspunten meegeven welke wij uiteraard bekijken bij het bepalen van de vormgeving van de maatregel.

Wetsvoorstel Goed verhuurderschap

- BZK werkt aan het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Het wetsvoorstel bestaat uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel is de introductie van een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. Het doel van de algemene regels is:
 - Het introduceren van een landelijke (basis)norm ter bevordering van goed verhuurderschap;
 - Het mogelijk maken om de norm voor goed verhuurderschap bestuursrechtelijk handhaafbaar en afdwingbaar te maken.
- Het tweede onderdeel betreft de mogelijkheid voor gemeenten om, in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, een vergunningsplicht in te stellen voor de verhuur van "reguliere woonruimte" en "verblijfsruimte aan arbeidsmigranten".
- BZK werkt al drie jaar nauw samen met Vastgoed Belang op dit onderwerp. Vastgoed Belang hanteert de tactiek 'meestribbelen': Ze zijn voorstander van het wetsvoorstel, maar bang voor overregulering.

• 5.1.2./5.2.1

Regulering middensegment

- In het Regeerakkoord is aangekondigd dat er voor het middenhuursegment een vorm van huurprijsregulering komt.

Onze referentie
2022-0000071432

Datum
9 februari 2022

- Vastgoed Belang is niet blij met deze maatregel. In een eerdere fase hebben ze aangegeven van mening te zijn dat de overheid niet 'koud' tot regulering van het middensegment kan komen. Het EVRM bepaalt dat ingrijpen op een markt alleen kan als daarvoor een gerechtvaardigd publiek belang kan worden aangewezen én als de aanbieders op die markt worden gecompenseerd.
- Hoe de huurprijsregulering er precies uit komt te zien wordt de komende tijd uitgewerkt. Hiervoor wordt aangesloten bij het proces dat het vorige kabinet reeds in gang heeft gezet. Dat betekent dat met een drietal gemeenten wordt getest hoe de vormgeving van regulering van het middensegment uit pakt (de zgn. botsproeven).
- Deze stap is nodig om beter inzicht te krijgen hoe regulering vorm kan worden gegeven en welk flankerend beleid nodig is zodat het voor beleggers mogelijk blijft om nieuwe middenhuurwoningen bij te bouwen.
- Tijdens de botsproeven zullen de landelijke stakeholders, zoals de Vastgoed Belang, goed betrokken worden. **5.1.2.1/5.2.1**
- Voor de zomer willen we de botsproeven afronden, zodat in het najaar helder is hoe deze bescherming er uit ziet en welk flankerend beleid nodig is.

Onze referentie
2022-0000071432

Datum
9 februari 2022


Knelpunten bij verduurzaming

- Vastgoed Belang ziet een tweeledig probleem bij het verduurzamen van bestaande woningen:
 1. Als een verhuurder een woning wil verduurzamen moet de huurder instemmen met de woningverbetering.
 2. De verhuurder investeert in verduurzaming, maar de huurder heeft het voordeel van een lagere energierekening
- Juridisch is dit als volgt geregeld: een verhuurder mag zijn investeringen voorvertalen in een hogere huur. Voor verduurzaming bij een lopende huurovereenkomst is de verhuurder wel afhankelijk van instemming van zijn huurder. Die huurder kan daardoor wel voorwaarden verbinden aan de huurverhoging en daardoor zijn woonlasten borgen.
- Er is onderzocht of aanpassing van regelgeving mogelijk is. Er is geen instemming meer nodig als de verhuurder woonlastenneutraliteit garandeert. Vastgoed Belang acht de huurverhoging dan onvoldoende voor de investering.
- Ook is gekeken naar de bestaande subsidies voor verhuurders. Bestaande subsidies lijken voor particuliere verhuurders echter onaantrekkelijk.
- **5.1.2.1/5.2.1**

Transparantie aanvangshuurprijzen

- BZK werkt samen met Vastgoed Belang, IVBN en Aedes aan het traject transparantie aanvangshuurprijzen. Het doel hiervan is om het voor potentiële huurders transparant te maken wat zij krijgen voor de te betalen huur.
- Dit doel bereiken we door een convenant op te stellen waarin we vastleggen welke variabelen er altijd bij een advertentie moeten worden gepubliceerd. Zo moet straks worden benoemd of de woning gemeubileerd of gestoffeerd wordt verhuurd, wat de hoogte van de borg is en of er inkomenseisen gelden.
- Er ligt inmiddels een conceptconvenant. De komende tijd worden de puntjes op de i gezet, waarna overgegaan kan worden tot ondertekening.
- **5.1.2.1/5.2.1**

Kenbaar maken standpunt Vastgoed Belang en delen data

- Er wordt al jaren in meer of mindere mate samengewerkt met Vastgoed Belang op verschillende dossiers, zoals de aanpak van misstanden in huur- en koopsector, het aanpassen van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden, etc.
- Ook voor het uitwerken van de ambities in het regeerakkoord is samenwerking noodzakelijk met vele stakeholders, waaronder ook de achterban van Vastgoed Belang. Dit speelt zeker ook bij het uitwerken van het reguleren van de middenhuur.
- 5.1.2.1/5.2.1 

Onze referentie
2022-0000071432

Datum
9 februari 2022

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: agendapunt is niet besproken
Datum: maandag 14 februari 2022 11:58:53

Hoi allemaal,

Er stond wat te veel op de agenda.

Onderwerp is niet besproken zoals geagendeerd.

M wil graag de financiële prikkels beleggers goed bekijken en binnenkort weer agenderen.

Wij wil de financiële prikkelsfeer naar binnen halen en niet alleen bij Fin laten liggen.

M had het over proces Van Rij en over een speciale Commissie die is ingesteld voor box 3.

M wil kijken of we bij de noodwetgeving al versneld prikkels kunnen inbouwen ten gunste van de behandeling van box 3.

"M wil nu al mee met van Rij in de botsauto."

5.1.2.e wil M uitnodigen niet omdat hij expert is maar omdat hij grote media uitstraling en bereik heeft.

Gr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: reguleren tot 1250
Datum: maandag 14 februari 2022 11:28:24

Hoi 5.1.2.e,

Interessante discussie in staf over betaalbaarheid WB ook in combinatie met bestaande woningen en regulering:

Reguleren tot 1000 euro dan gaat iedereen stunts om net boven die 1000 euro uit te komen.

Daarom wil ik naar de 1250 euro. Maar dan zegt 5.1.2.e (5.1.2.e) neem ik aan, ☺) waarschijnlijk tegen mij dat het een te grote inbreuk is op eigendom.

Maar M zegt ik wil graag 2/3 van de huurvoorraad reguleren (sociaal en midden) en 1/3 vrij laten (dat boven de 1250).

1/3 (sociaal), 1/3 (midden), 1/3 (vrij) doel is volgens 5.1.2.e als doel kwetsbaar.

Groter deel voorraad betaalbaar houden.

Dan met 1/3, 1/3, 1/3 gesprek gaan voeren, past niet overal in het landschap.

M wil normatief sturend zijn. Te weinig sociaal in de afgelopen periode en te weinig middenhuur.

Herstellen en corrigeren. Met welk normatief doel voor ogen?

Dat zou dit kunnen zijn en kan helpen.

M hecht aan normatief zijn en aan congruentie aan getallen.

Dit is een poging om daar orde, rust en regelmaat in aan te brengen.

Bij duurdere steden zou er wellicht te veel geld bij moeten.

5.1.2.e: WB en duurzaamheid harde doelen ok.

Voor bestaande voorraad wordt deze lastig afrekenbaar.

Goed doordenken over de algehele linie.

M opdracht op nieuwbouw en vervangende nieuwbouw.

5.1.2.e: voor mensen met acuut probleem nu helpt het niet. Doelen zijn minder makkelijk concreet te maken voor bestaande bouw.

5.1.2.e: Exploitatie gemeenten 1/3 sociaal: komen gemeenten nog minder makkelijk uit.

Grondexploitatie gaat er voor zorgen dat het niet rendabel is. Gemeenten hebben geld nodig van rijk.

M moet richtsnoer worden, niet op ieder individueel project, niet per gemeente.

Gaat leiden tot meer creativiteit.

Gemeenten moeten zelf grondexploitaties gaan beheren.

5.1.2.e: maar niet tot snelheid, moeten terug naar tekentafel en gaan rekenen.

M: niet alle plannen gaan van tafel. Lang niet alles is al hard. Veel plannen zijn nog boterzacht.

M zoekt naar congruentie, planmatigheid, normeren.

Grondbeleid: sleutel ligt niet altijd bij de gemeente (bedrijven, projectontwikkelaars).

M: normering kan geweldig helpen in de grondexploitatie. Nu reguleert de markt.

Gr 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: eerste opgooi
Datum: donderdag 17 februari 2022 15:04:11
Bijlagen: [Notitie wat is betaalbaar.docx](#)

Hi 5.1.2.e,

Een eerste opgooi mbt voor wle middenhuur van 1.250 betaalbaar is. Laten we even doorspreken hoe en wat verder.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
Directie Woningmarkt
DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuiddtoren, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e
E 5.1.2.e [@minbzk.nl](mailto:5.1.2.e@minbzk.nl)

Notitie 'wat is betaalbaar'?

Voor de beleidsprogramma's is het nodig in te vullen wat 'betaalbaar' betekent. Hier is ook door de Kamer om gevraagd. Concreet gaat het erom:

- voor welke groepen een nieuwbouw huurwoning van €1.250 betaalbaar is,
- wat de woonwensen van deze groep zijn
- hoe verhoudt zich dit tot de groep die recent een middenhuur woning is gaan huren.

Wie kunnen er een huurprijs van 1.250 of mee betalen?

- Op basis van de Nibud-normruimte kan 43% (3,2 miljoen) van alle huishoudens meer dan €1.250 aan woonlasten betalen. Vooral de hogere inkomensgroepen die overwegend in een koopwoning zitten. Van de 3 mln huurders kunnen er maar 500 duizend zulke woonlasten betalen.
- Van de groep tot 35 jaar (1,2 mln hh) kan circa 37% zulke woonlasten betalen. Bij de groep 35-64 (4 mln hh) is dat 55%. Bij ouderen (2,1mln hh) is het maar 23%. Dat is hoogstwaarschijnlijk een samenhang met het hogere inkomensniveau.
- Paren en gezinnen met kinderen kunnen vaker zulke woonlasten betalen. Maar ook dit hangt samen met inkomen en leeftijd.
- De doelgroep voor middenhuur zal voor een belangrijk deel uit woningzoekende jongere huishoudens bestaan die a) al een te hoog inkomen voor de sociale huur hebben b) onvoldoende wachttijd voor een sociale huurwoning hebben en wel een urgente woonwens en/of c) uiteindelijk toch een woning zullen willen gaan kopen.
- Daarnaast kunnen bijvoorbeeld spoedzoekers, arbeids- en kennismigranten in de middenhuur zoeken.
- Tot slot eventueel ook een deel van de ouderen, die bewust en weloverwogen voor huren kiezen. Toch zal ook een deel van de verhuisgeneigde ouderen wellicht een koop-eengezinswoning voor een koopappartement willen inruilen (en dus geen vraag naar middenhuur uitoefenen).

Wie zijn er in de 2 jaar voor WoON2018 in de middenhuur komen wonen?

- In totaal zo'n 130.000 huishoudens (op een middensegment van 430.000 woningen)
- Daarvan toch 50.000 (38%) lagere inkomens (onder DAEB grens!), 15% lage middeninkomens (geen IAH), 26% hogere middeninkomens (wel IAH) en 20% hogere inkomens.
- Meer dan de helft van deze groep is jonger dan 35.
- 37% kan geen huur van €1.000 betalen, 14% wel 1.000 maar geen 1.250 en 49% kan €1.250 of meer betalen (op basis van de Nibud norm-ruimte)

Aanpak:

- voor bepaling van 'betaalbaarheid' wordt vaak naar de systematiek van het NIBUD gekeken.
- De nibud systematiek kent drie niveaus van bestedingspatronen:
 - Minimumniveau: minimaal noodzakelijke kosten voor levensonderhoud
 - Voorbeeldniveau: gemiddelde bestedingspatronen uit het CBS budgetonderzoek
- Voor de maximale financieringslasten in de koopsector en de Huurwijzer van het Nibud is betaalbaar: als een huishouden voldoende inkomen overhoudt voor het gemiddelde van het minimum- en het voorbeeld-bestedingspatroon. Dit noemen we de 'normruimte'

- Het Nibud noemt drie belangrijke randvoorwaarden wanneer deze benadering kan worden toegepast: alle inkomensondersteuning waar recht op is wordt benut; men kan goed met geld omgaan; er zijn geen onvermijdbare uitgaven (bv extra ziektekosten; NB: ENERGIEKOSTEN in slecht geïsoleerde woningen).

Van: 5.1.2.e
 Aan: 5.1.2.e
 Cc: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop
 Datum: vrijdag 18 februari 2022 12:59:07

Aan de andere kant: we kijken nu naar regulering voor woningen tot 187 punten (ofwel een maxhuur van 1000). Bij die 1.250 euro gaat het om 232 punten. Dan krijgt je wellicht nog een wat andere kijkrichting op de vraag wat is betaalbaar en voor wie wil je reguleren.

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 12:28

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop

De IVBN zal vast bij nieuw ontwikkelde woningen zeker een bepaalde doelgroep voor ogen hebben die wel 1.250 kan betalen (ga ik naar kijken), maar in de bestaande middenhuurvoorraad zit ook een groep die dat niet kan. En ook zijn er kwaliteits- en locatieverschillen die prijsverschillen tussen diverse middenhuurwoningen kunnen rechtvaardigen.

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl

Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 12:17

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl; 5.1.2.e @minbzk.nl;

5.1.2.e @minbzk.nl; 5.1.2.e @minbzk.nl;

5.1.2.e @minbzk.nl

Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop

Inhoudelijk eens, maar uitstraling ligt lastiger. Want waarom is de ene middenhuurwoning duurder dan de ander? Portommonnee van de huurder is hetzelfde.

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: "5.1.2.e @minbzk.nl"

Verzonden: 18 feb. 2022 12:12

Naar: "5.1.2.e @minbzk.nl"; "5.1.2.e "

<5.1.2.e @minbzk.nl>

Cc: "5.1.2.e @minbzk.nl"; "5.1.2.e "

<5.1.2.e @minbzk.nl>; "5.1.2.e @minbzk.nl";

"5.1.2.e @minbzk.nl"; "5.1.2.e "

<5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop

Ik denk wel dat je een eventueel onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande voorraad kunt beargumenteren: bij nieuwbouw moet je een goede balans tussen betaalbaarheid voor een specifieke doelgroep en rendabiliteit voor de ontwikkelaar/belegger zien te vinden. Nieuwbouw vergroot immers het aanbod aan woningen. In de bestaande voorraad ligt dat anders. Of een woning nou verhuurd wordt of teruggaat naar de koopsector: hij staat er nog steeds ☺.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
 Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
 Directie Woningmarkt
 DG Bestuur, Ruimte en Wonen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 21e etage
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T 5.1.2.e

E 5.1.2.e @minbzk.nl

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 11:56

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop

Prima! Ik houd je aangehaakt. Genoemde bandbreedte had ik ook voor ogen.

Verzonden met BlackBerry Work

(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Datum: vrijdag 18 feb. 2022 11:52 AM

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Kopie: 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop

Of we dat drooghouden is idd ook iets wat ik mij afvraag. In die zin is een bandbreedte geen gek idee (tussen de 1000 en 1250 euro).

Qua aanwezigheid maandag, het liefst laat ik het schieten. Argumenten staan in stukje en ik vertrouw erop dat jullie de afweging kunnen schetsen ☺

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 11:49

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: betaalbare huur en koop

Even inhoudelijk: ik weet niet of we er mee weggkomen om nu nog geen middenhuurgrens te bepalen. We gaan immers prestatieafspraken maken en dan zal toch een beetje smart moeten. Wellicht kunnen we daar een bandbreedte in noemen. Want ik snap ook dat we voor de grensbewaking ihkv de huurregulering een wat langere aanloop nodig hebben.

Maandag verder.

Groet, 5.1.2.e

Verzonden met BlackBerry Work

(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Datum: vrijdag 18 feb. 2022 11:35 AM

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Kopie: 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: betaalbare huur en koop

Ha 5.1.2.e,

Gelet op de tijd, bijgaand alvast een stukje van onze hand over betaalbare middenhuur en koop. Hoop dat je hiermee uit de voeten kunt.
Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Directie Woningmarkt - Afdeling Koop & Kapitaalmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Slides ter voorbereiding op gesprek 26-1
Datum: maandag 21 februari 2022 09:14:01
Bijlagen: [Tabel huurverhogingen + toewijzingsgrenzen 2022.docx](#)
[Presentatie MVRQ Meer kansen voor middeninkomens door een gereguleerd middenhuursegment versie 24 januari.pptx](#)

Hierbij de presentatie die we destijds over middenhuur gaven!

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 09:48

Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e

cc: 5.1.2.e ;

5.1.2.e ,

5.1.2.e

Onderwerp: Slides ter voorbereiding op gesprek 26-1

Goedemorgen allen,

Bijgesloten vinden jullie de slides voor het gesprek met de minister van a.s. woensdag van 1500 tot 1600 uur. Wij zullen zorgen dat deze in de Webex op het scherm staat.

Ter dubbelcheck, jullie zorgen ervoor dat de minister deze presentatie ook krijgt? Of moet ik het naar zijn secretariaat sturen?

Mochten er vragen zijn, hoor ik het graag.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

Maximale huurverhoging

Toegestane huurverhoging 2022

Segment	Type woonruimte	Inkomensafhankelijk	Inkomensafhankelijk		
			Lagere inkomens	Hogere middeninkomens	Hogere inkomens
			Eenpersoonshuishoudens: ≤ €47.948	Eenpersoonshuishoudens: > € 47.948 ≤ 56.527	Eenpersoonshuishoudens: > € 56.527
			Meerpersoonshuishoudens: ≤ € 55.486	Meerpersoonshuishoudens: > € 55.486 ≤ 75.369	Meerpersoonshuishoudens: > € 75.369
Sociaal segment	<u>Zelfstandige woningen</u> (eengezinswoningen, appartementen)	• Inflatie (2,3%)* • € 25* voor huren onder € 300	Inflatie (2,3%)*	€ 50*	€ 100*
		In maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%)		Buiten maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%), indien prestatieafspraken over besteding aan nieuwbouw	
	<u>Kamers, woonwagens en standplaatsen</u>	Inflatie (2,3%)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%) n.v.t.			
Vrije sector	<u>Zelfstandige woningen</u> (eengezinswoningen, appartementen)	Inflatie + 1% (3,3%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%) n.v.t.			

*) Mits daarmee niet de maximale huurprijsgrens van de woonruimte (op basis van het woningwaarderingstelsel) wordt overschreden

Streefhuur: woningcorporaties voeren meestal een streefhuurbeleid van 70%/80% van de maximale huurprijsgrens

Grenzen bij woningtoewijzing woningcorporaties

Algemene toewijzingsgrenzen DAEB-woningen 2022 (doelgroep)			
Type huishouden	Inkomensgrens	DAEB-woning	Vrije toewijzingsruimte
Eenpersoons	≤ € 40.765	woning ≤ € 763,47	Jaarlijks 7,5% (lokaal maximaal 15% mits lokale prestatieafspraken over hogere vrije toewijzingsruimte)
Meerpersoons (2 of meer)	≤ € 45.014		
Passend toewijzen aan lagere inkomens 2022 (voorkomen duur scheefwonen)			
Type huishouden	Inkomensgrens	Huurprijs niet hoger dan	Vrije toewijzingsruimte
Eenpersoons	≤ € 24.075	€ 633,25	Jaarlijks 5%
Eenpersoons ouderen	≤ € 23.975		
Meerpersoons (2 of meer)	≤ € 32.675	• € 633,25 (2 pers.) • € 678,66 (3 pers.)	
Meerpersoons ouderen (2 of meer)	≤ € 32.550		

Eenmalige huurverlaging 2021

Huurders met een inkomen onder inkomensgrens 2021 voor passend toewijzen en een voor passend toewijzen te hoge huurprijs kregen huurverlaging tot toepasselijke huur voor passend toewijzen (passende huur zonder te hoeven verhuizen).



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations

Programma betaalbaarheid

Meer kansen voor
middeninkomens door een
gereguleerd
middenhuursegment
+
Huurruimte 2022

26-01-2022



Wie zijn middeninkomens?

- Bij de definitie van een middeninkomen wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens (ephh) en meerpersoonshuishoudens (mphh)

	ephh	mphh
Lage middeninkomens	€41.000 – €48.000	€45.000 – €55.000
Hoge middeninkomens	€48.000 – €56.000	€55.000 – €75.000

- Circa 2.000.000 huishoudens zijn middeninkomens
- De maximale betaalruimte die middeninkomens hebben voor wonen is

	Huur inclusief	Koop
Lage middeninkomens	€1100 inclusief per maand	€230.000
Hoge middeninkomens	€1600 inclusief per maand	€265.000

Wat is hun probleem?

- Niet alle middeninkomens hebben een probleem. Veel middeninkomens hebben al een passende huur- of koopwoning. Het probleem zit bij die dit nog niet hebben. Dit zijn vooral jongeren.

Sector	Aantal huishoudens
Koop	1.500.000
Gereguleerde huursector	300.000
Vrije huursector	200.000
Totaal	2.000.000

- Deze mensen verdienen te veel voor een sociale huur, maar te weinig voor een koopwoning
- Veel jonge middeninkomens hebben juist behoefte aan een middenhuurwoning omdat dit hen de mogelijkheid geeft om te sparen voor een koopwoning



Wat zijn middenhuurwoningen?

- Een huurprijs tussen €763,47 en ca. €1000,-.
- Er zijn ca. 433.000 middenhuurwoningen. Er is een tekort van ca. 75.000 woningen
- Bij mutatie verschuiven middenhuurwoningen steeds vaker naar het dure segment, met name in de westelijke provincies
- De huurprijs van een middenhuurwoning correspondeert met 143 – 187 WWS punten. Als deze woningen gereguleerd worden wordt 43% van de vrije huursector gereguleerd (ca. 230.000 woningen).
- Hiervan heeft momenteel 42% (circa 100.000 woningen) een huur boven de het dan geldende maximum. In regio's met veel marktspanning ligt de huur vaker hoger dan het dan geldende maximum (51%).

Wie wonen er in middenhuurwoningen?

- De middenhuursector huisvest diverse groepen mensen onder meer mensen met een lager inkomen, mensen met een middeninkomen, starters die uiteindelijk willen doorgroeien naar een koopwoning, ouderen en spoedzoekers
- In ruim 40% van de middenhuurwoningen wonen mensen met een lage inkomen. Bij hen zien we (zeer) hoge woonquotes

Groep	Aandeel
Lagere inkomens	42%
Lage middeninkomens	17%
Hogere middeninkomens	23%
Hoogste inkomens	18%



Regulering waarom en voor wie?

- Huurprijsbescherming dmv introductie maximale aanvangshuurprijs om:
- Beperken hoge huurprijs voor huurders
- Slagingskans middeninkomen in vrije huursector vergroten

Of

- Reguleren huurmarkt (tot bijv. 1.000 euro of hoger)?
- Landelijk of lokaal?
- Vergroten aanbod?

Dilemma's en risico's

- Risico op vertraging (krappe planning, geen buffer, mogelijke melding staatssteun)
- Weerstand investeerders: werken nu al aan alternatieve reguleringsvormen in de hoop dat het WWS niet wordt doorgetrokken
- Waarschijnlijk flankerend beleid nodig om investeringen rendabel te houden, zeker gezien de stapeling van maatregelen die beleggers raken, maar we hebben geen geld
- Bewijslast te hoge huur ligt bij de huurder: afweging is om stelsel breder aan te passen en de maximum huurprijs wettelijk af te dwingen
- Bij toewijzing vallen er altijd mensen net buiten de doelgroep. Hoe ga je hiermee om?



Wanneer willen de regulering invoeren?

- We willen snel een oplossing voor middeninkomens en streven daarom naar invoering per 2024 (is ambitieus voor een dergelijk grote stelselwijziging).
- Huidige planning gaat uit van behandeling TK en EK binnen half jaar.

Wat is het proces om dit te bereiken?

1. In 'botsproeven' simuleren we de effecten van een dergelijke maatregel in een grote, middelgrote en kleine gemeente om te komen tot de meest passende vormgeving. Deze moeten voor de zomer zijn afgerond.
2. Voor Prinsjesdag wordt een besluit genomen over de vormgeving van de huurprijsregulering
3. Hierna start het wetgevingstraject.

6
Parallel wordt gekeken naar flankerend beleid

- Regulering huurprijsstijging
- Extra ruimte voor verhuurders door WWS + 10% in het middensegment te hanteren
- Het stapeleffect door de cap op de WOZ



Maximale huurverhoging

Segment	Type woonruimte	Inkomensonafhankelijk	Inkomensafhankelijk		
			Lagere inkomens	Hogere middeninkomens	Hogere inkomens
			Eenpersoonshuishoudens: ≤ € 47.948	Eenpersoonshuishoudens: > € 47.948 ≤ 56.527	Eenpersoonshuishoudens: > € 56.527
			Meerpersoonshuishoudens: ≤ € 55.486	Meerpersoonshuishoudens: > € 55.486 ≤ 75.369	Meerpersoonshuishoudens: > € 75.369
Sociaal segment	<u>Zelfstandige woningen</u> (eengezinswoningen, appartementen)	• Inflatie (2,3%)* • € 25* voor huren onder € 300	Inflatie (2,3%)*	€ 50*	€ 100*
		In maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%)		Buiten maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%), indien prestatieafspraken over besteding aan nieuwbouw	
	<u>Kamers, woonwagens en standplaatsen</u>	Inflatie (2,3%)*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%) n.v.t.			
Vrije sector	<u>Zelfstandige woningen</u> (eengezinswoningen, appartementen)	Inflatie + 1% (3,3%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		Maximale huursomstijging woningcorporaties (2,3%) n.v.t.			

*) Mits daarmee niet de maximale huurprijsgrens van de woonruimte (op basis van het woningwaarderingstelsel) wordt overschreden

Streefhuur: woningcorporaties voeren meestal een streefhuurbeleid van 70%/80% van de maximale huurprijsgrens



Grenzen bij woningtoewijzing woningcorporaties

Algemene toewijzingsgrenzen DAEB-woningen 2022 (doelgroep)			
Type huishouden	Inkomensgrens	DAEB-woning	Vrije toewijzingsruimte
Eenpersoons	≤ € 40.765	woning ≤ € 763,47	Jaarlijks 7,5% (lokaal maximaal 15% mits lokale prestatieafspraken over hogere vrije toewijzingsruimte)
Meerpersoons (2 of meer)	≤ € 45.014		
Passend toewijzen aan lagere inkomens 2022 (voorkomen duur scheefwonen)			
Type huishouden	Inkomensgrens	Huurprijs niet hoger dan	Vrije toewijzingsruimte
Eenpersoons	≤ € 24.075	€ 633,25 • € 633,25 (2 pers.) • € 678,66 (3 pers.)	Jaarlijks 5%
Eenpersoons ouderen	≤ € 23.975		
Meerpersoons (2 of meer)	≤ € 32.675		
Meerpersoons ouderen (2 of meer)	≤ € 32.550		

Eenmalige huurverlaging 2021

Huurders met een inkomen onder inkomensgrens 2021 voor passend toewijzen en een voor passend toewijzen te hoge huurprijs kregen huurverlaging tot toepasselijke huur voor passend toewijzen (passende huur zonder te hoeven verhuizen).

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 10:51
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Aanpassing plan van aanpak
Bijlagen: Plan van aanpak voor minister.docx

Ik heb 'm even zo aangepast (de laatste aandachtspunten): maar misschien is dat te lang. Misschien moeten we de bullets nog iets meer verkorten?

5.1.2.e

.....
Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl

Plan van Aanpak betere kansen voor middeninkomens

Aanleiding:

Mensen met een middeninkomen hebben steeds meer problemen met het vinden van een huurwoning. Er is onvoldoende aanbod en de huren zijn hoog. Jongeren, starters en spoedzoekers vinden daardoor moeilijk een woning of hebben een te hoge huurquote. Ouderen stromen niet door naar een passende woning. Het Regeerakkoord zet in op een vorm van regulering van het middenhuursegment, zodat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt. Randvoorwaarde is dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Onderstaand vindt u ons voorstel om de betaalbaarheid van middenhuurwoningen te verbeteren en het aanbod te vergroten.

Advies:

1. Gaat u akkoord met onderstaand procesvoorstel om tot regulering van het middenhuursegment te komen.
2. Gaat u akkoord met de voorgestelde aanpak van de botsproeven met de gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem, waaronder:
 - a. De gekozen uitgangspunten om regulering te simuleren in de botsproeven;
 - b. Uw aanwezigheid bij een startbijeenkomst met de wethouders van de betrokken gemeenten.
3. Kennisnemen van de aandachtspunten in dit traject.

Toelichting:

Ad1. Proces regulering middenhuursegment

- De eerste stap voor de regulering van het middenhuursegment is de start met de botsproeven in drie gemeenten om te zien hoe regulering er in de praktijk uit ziet. Onderdeel van de botsproeven is een onderzoek naar het gevolg van regulering op business cases. Op basis hiervan bepalen we in hoeverre flankerend beleid nodig is.
- Voor ons eigen huiswerk maken we een overzicht van de ons bekende alternatieven (o.a. Iers en Duits model). De verwachting is dat investeerders in dit proces alternatieve (minder vergaande) reguleringsvormen zullen aandragen in de hoop dat het WWS niet wordt doorgetrokken. In het verleden zijn al veel reguleringsvormen onderzocht. De conclusie is dat het WWS het meest kansrijk is.
- Daarnaast starten we een onderzoek naar de stapeling van maatregelen die beleggers op de woningmarkt raken. Dit is een bouwsteen om inzicht te krijgen in hoeverre (verschillende soorten) beleggers zich na regulering op de woningmarkt begeven.
- Op basis van de uitkomsten wordt de vormgeving van de aanvangshuurprijzbescherming bepaald en aangekondigd middels een beleidsbrief. De planning is om deze beleidsbrief in het derde kwartaal van 2022 uit te sturen. Hierna wordt de maatregel uitgewerkt in een wetsvoorstel en besluitvorming over eventueel flankerend beleid voorbereid (totaalpakket).
- In voorbereiding op de uitvoering wordt in overleg met de Huurcommissie gekeken wat de regulering van middenhuur betekent voor capaciteit, financiering en expertise.

	2022				2023				2024
actie	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Botsproeven									
Flankerend beleid									
Overzicht alternatieven									
Onderzoek naar stapeling van maatregelen									
Besluitvorming vormgeving									
Voorbereiding huurcommissie									
Uitwerking wetgeving									
Besluitvorming totaalpakket									
Parlementaire behandeling									
Inwerkingtreding									

Ad2. Botsproeven met gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem

Planning botsproeven

- Eind februari 2022 starten we de botsproeven met de gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem. Om het bestuurlijk commitment van deze gemeenten te borgen vragen wij om dit traject bestuurlijk af te trappen met de betrokken wethouders van drie gemeenten.
- Met de drie gemeenten worden lokale tafels opgezet waarin spelers zoals de gemeente, woningcorporatie, lokale beleggers, particuliere verhuurders en ontwikkelaars een plek krijgen. Deze tafel ziet toe op de simulatie van de botsproef.
- Op nationaal niveau organiseren we een klankbordgroep met VNG, VB, IVBN, Aedes en de Woonbond. Voor de zomer moeten de botsproeven worden afgerond.
- In het kader van de botsproeven laten we onderzoek doen naar het gevolg van regulering op business cases. Het onderzoeksbureau toets de aannames en doorrekening bij onze stakeholders.
- Uitgangspunten voor de botsproeven* Op basis van het huidige WWS: maximalisering van de aanvangshuurprijs
 - Uitgangspunt is het optrekken van de liberalisatiegrens van het WWS van 143 punten tot 187 punten (1.000 euro), tot 1.250 euro of tot aan 250 punten (1.350 euro). Daarmee wordt het gereguleerde huursegment uitgebreid en krijgen middeninkomens dezelfde vorm van huurbescherming als mensen in sociale huur. In de botsproeven onderzoeken we of het huidige WWS geschikt is of dat er een aanpassing nodig is. Daarbij bekijken we:
 - Het effect van de maximalisering van het aantal WOZ-punten los te laten (cap op de WOZ), en het effect van het loslaten van deze maximalisering;
 - Het effect van een opslag op het WWS van 5%, 10% of 15%;
 - Het effect van een aanpassing van het WWS
 - Regulering geldt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw
 - Regulering grijpt niet in op bestaande contracten, maar geldt alleen bij mutatie
 - Regulering is permanent
 - Iedere inkomensklasse heeft toegang tot de middenhuur
 - Te onderzoeken flankerend beleid ten behoeve van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn onder meer:
 - Instellen minimale en maximale inkomenseisen voor toegang (vanaf ephh 40.000 en mphh 44.000 tot 55.000)
 - Maximale huurprijsstijging (inflatie +1%, +x%)

- Instellen minimale en maximale inkomenseisen voor toegang
- Investeringsubsidie voor nieuwbouw
- Tijdelijk maken van regulering

Welke informatie hebben we na de botsproeven

1. Aanbod
 - a. Grootte van het middensegment bij verschillende grenzen en de verwachte ontwikkeling in de tijd
 - b. Gevolgen van regulering op business cases:
 - i. Bestaande voorraad
 - ii. Nieuwbouw
 - iii. Voor institutionele beleggers
 - iv. Voor particuliere verhuurders
 - c. Ontwikkeling van de kwaliteit van middenhuurwoningen (aantal m2, etc.)
2. Betaalbaarheid
 - a. Ontwikkeling van de huurprijzen in het middensegment
 - b. Ontwikkeling van de huurquote van middeninkomens
3. Overig en flankerend beleid
 - a. Inzicht in samenloop met andere wetten, lokale verordeningen en handhaving
 - b. Gevolgen op aanbod en betaalbaarheid bij compensatie verhuurd of subsidie nieuwbouw
 - c. Gevolgen lokaal grondbeleid en beleid middenhuur
 - d.

Ad3. Aandachtspunten

- Risico op vertraging (krappe planning, geen financiële middelen, mogelijke melding staatssteun, weinig tijd voor parlementaire behandeling)
- Weerstand investeerders:
 - Aandacht voor de stapeling aan maatregelen die investeerders raken. Investeerders geven aan dat deze stapeling aan maatregelen ertoe kan leiden dat zij zich in grote getalen terugtrekken uit de woningmarkt. Om meer zicht te krijgen op deze stapeling wordt een extern onderzoek hiernaar uitgesetzt.
 - Investerings om woningen rendabel te houden voor institutionele beleggers vereist mogelijk flankerend beleid. Hiervoor is geen geld gereserveerd.
 - Alternatieven regulering op basis van het WWS: Investeerders dragen nu al alternatieve (minder vergaande) reguleringsvormen aan.
- Aanpassingen van het WWS (hierover volgt binnenkort een notitie en verdiepingssessie):
 - Eventuele aanpassing/modernisering van het WWS: het enkel aanpassen voor het WWS voor middenhuur maakt het systeem complexer en de effecten van een nieuw stelsel zijn niet goed in kaart te brengen in de botsproeven. Brede aanpassing van het gehele segment vraagt gedegen onderzoek gezien dit ook corporaties en huurders in het sociale segment raakt. Ons voorstel is om eerst het middenhuursegment te reguleren en daarna het WWS in brede zin onder de loep te nemen.
 - Tevens wordt de 'hybriditeit' van het stelsel met u besproken: met het puntenstelsel kan een maximale huurprijs worden vastgesteld. Tegelijkertijd geldt ook contractsvrijheid volgens het Burgerlijk Wetboek, waarmee huurders en verhuurders een andere huurprijs overeen mogen komen. Overschrijding van de maximale huurprijs conform het WWS is vanwege het principe van contractsvrijheid geen overtreding van de wet en kan niet beboet worden.

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag
Datum: woensdag 23 februari 2022 12:24:06
Bijlagen: [Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.docx](#)

Hoi allen,
 Ter informatie: we hebben het plan van aanpak wat we eerder voor 5.1.2.e en 5.1.2.e gemaakt hebben omgebouwd tot de bijgevoegde notitie voor de minister. Deze bespreken we vrijdag met hem.

Groet,

5.1.2.e

Van 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 23 februari 2022 12:21

Aan: 5.1.2.e

cc: 5.1.2.e

5.1.2.e

Onderwerp: RE: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag
 Ha 5.1.2.e en anderen,
 Hierbij onze memo/plan van aanpak op middenhuur wat we met de minister willen bespreken.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: maandag 21 februari 2022 17:31

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag

Hoi 5.1.2.e,

A.s. vrijdagmiddag (15u) zitten we bij de minister voor het programma betaalbaar wonen. Graag checken we bij dezen bij jou wat de insteek van het overleg zou moeten zijn, dan kunnen we hier morgen verder mee aan de slag.

Grofweg zijn er twee lijnen:

- Doelen/monitoring: waar gaan we op sturen, wat is daarvan op dit moment het beeld/de foto en wat is realistisch qua doelen
- Beleid: waar hebben we richting op nodig van minister om verder te komen (met name middenhuur, huurtoeslag en huurverhoging 2023)

Ons idee is oplegmootje (half/1 A4) te maken met bespreekpunten en daarachter eerste versie van programmadocument + memo middenhuur + evt memo huurtoeslag/huurverhoging. Voor [programmadocument](#) met doelen/monitoring:

- Idee actielijn 1 is sturen op woonlasten van huidige woning. Geen max woonquote maar aantal mensen met te hoge woonquote verminderen. In beeld verfijnen naar waar oorzaken/problemen zitten. Bijv. mensen met lage inkomens die in sociale huur zouden moeten zitten maar in vrije huur zitten. Vrijdag willen we dit beeld bespreken en vervolgens koppelen aan ons eigen beleid, of aangeven waar elders oplossingen te vinden zijn.
- Daarbij specifiek ook raakvlak met hervorming huurtoeslag: op welke manier kan beleid bijdragen aan het draagbaar maken van de hervorming en functioneren woningmarkt en hoe werken we dat in de tijd uit.

- Idee actielijn 2 is sturen op dat je toegang hebt tot juiste woning. Dus bij sociale huur zorgen dat vrijgekomen woningen naar juiste mensen gaan (en dat woningbouw extra bijbouwt), voor middeninkomens meer toegang tot middenhuur en/of koop. Daarbij op basis van foto/beeld kijken wat realistisch is. Dus niet: iemand met middeninkomen in G4-stad die gezin wil starten toegang tot koopwoning geven. Maar wel: huurlasten voor middeninkomens in grote steden verlagen via reguleren middenhuur en daarmee meer middeninkomens in middenhuur realiseren en in de regio meer mensen met middeninkomens toegang geven tot betaalbare koop.
- Specifiek voor middenhuur is idee bij memo om te bespreken hoe we botsproeven gaan doen, wat we eruit willen halen en hoe besluitvormingsproces eruit komt te zien.
- Actielijn 3 gaat over het verbeteren van de rechtspositie van huurder en kopers. Dit doen we enerzijds door het huur- en koopproces te verbeteren door nadere regulering en anderzijds door maatregelen te nemen die de rechts- en informatiepositie van huurders en kopers verder verbetert. De monitoring zal enerzijds instrumenteel zijn en anderzijds zien op het effect en bereik van de maatregelen. Dit moet uiteindelijk tot een algemeen beeld leiden waarin huurders en kopers beter hun recht hebben en halen.

We horen graag of dit wat jou betreft de juiste dingen zijn om te bespreken en hoe we dit qua volgorde het beste kunnen aanvliegen. Inhoudelijk is logica om met doelen/monitoring te beginnen en van daaruit naar beleid te kijken maar risico is daarbij dat je in doelen en beeld blijft hangen en niet genoeg toe komt aan de beleidsvragen die je nodig hebt op middenhuur en huurtoeslag om verder te komen.

Groeten, mede namens de rest,

51:2:8


Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur

Aanleiding:

Mensen met een middeninkomen hebben steeds meer problemen met het vinden van een huurwoning. Er is onvoldoende aanbod en de huren zijn hoog. Jongeren, starters en spoedzoekers vinden daardoor moeilijk een woning of hebben een te hoge huurquote. Ouderen stromen niet door naar een passende woning. Het Regeerakkoord zet in op een vorm van regulering van het middenhuursegment, zodat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt. Randvoorwaarde is dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Onderstaand vindt u ons voorstel om de betaalbaarheid van middenhuurwoningen te verbeteren en het aanbod te vergroten.

Advies:

1. Gaat u akkoord met onderstaand procesvoorstel om tot regulering van het middenhuursegment te komen?
2. Gaat u akkoord met de voorgestelde aanpak van de botsproeven met de gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem, waaronder:
 - a. De gekozen uitgangspunten om regulering te simuleren in de botsproeven?
 - b. Uw aanwezigheid bij een startbijeenkomst met de wethouders van de betrokken gemeenten?
3. Kennisnemen van de aandachtspunten in dit traject.

Toelichting:

Ad1. Proces regulering middenhuursegment

- In de eerste fase van het proces wordt alle informatie vergaard die nodig is om een besluit te nemen over de vormgeving van de regulering. Informatie wordt vergaard via de volgende wegen:
 - Met de botsproeven in drie gemeenten wordt gekeken hoe regulering er in de praktijk uitziet. Onderdeel van de botsproeven is een onderzoek naar het gevolg van regulering op business cases van investeerders.
 - Op basis van de (tussentijdse) uitkomsten van de botsproeven bepalen we in hoeverre flankerend beleid nodig is. Tevens toetsen we hierna weer in de botsproeven wat het effect van dit flankerend beleid is.
 - Voor ons eigen huiswerk maken we een overzicht van de ons bekende alternatieven (o.a. Iers en Duits model). De verwachting is dat investeerders in dit proces alternatieve (minder vergaande) reguleringsvormen zullen aandragen in de hoop dat het WWS niet wordt doorgetrokken. In het verleden zijn al veel reguleringsvormen onderzocht. De conclusie is dat het WWS het meest kansrijk is.
 - Daarnaast starten we een onderzoek naar de stapeling van maatregelen die beleggers op de woningmarkt raken. Dit is een bouwsteen om inzicht te krijgen in hoeverre (verschillende soorten) beleggers zich na regulering op de woningmarkt begeven.
- De planning is om de bovenstaande informatie aan het einde van Q2 2022 vergaard te hebben. Op basis hiervan wordt de vormgeving van de aanvangshuurprijsbescherming bepaald en aangekondigd middels een beleidsbrief. De planning is om deze beleidsbrief in het derde kwartaal van 2022 uit te sturen.
- In de tweede fase wordt de maatregel uitgewerkt in een wetsvoorstel. Na akkoord van de ministerraad kan worden overgegaan tot de parlementaire behandeling. In voorbereiding op de uitvoering wordt in overleg met de Huurcommissie gekeken wat de regulering van middenhuur betekent voor capaciteit, financiering en expertise.
 - In de derde treedt het de regulering in werking.

	2022				2023				2024	
actie	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
Fase 1										
Botsproeven										
Flankerend beleid										
Overzicht alternatieven										
Onderzoek stapeling van maatregelen										
Besluitvorming vormgeving										
Fase 2										
Uitwerking wetgeving										
Akkoord wetgeving ministerraad										
Parlementaire behandeling										
Voorbereiding huurcommissie										
Fase 3										
Inwerkingtreding										

Uitgangspunten voor de botsproeven

Uitgangspunten voor de botsproeven

- Op basis van het huidige WWS: maximering van de aanvangshuurprijs
 - Uitgangspunt is het optrekken van de liberalisatiegrens van het WWS van 143 punten tot 187 punten (1.000 euro), tot 1.250 euro of tot aan 250 punten (1.350 euro). Daarmee wordt het gereguleerde huursegment uitgebreid en krijgen middeninkomens dezelfde vorm van huurbescherming als mensen in sociale huur. In de botsproeven onderzoeken we of het huidige WWS geschikt is of dat er een aanpassing nodig is. Daarbij bekijken we:
 1. Het effect van de maximering van het aantal WOZ-punten los te laten (cap op de WOZ), en het effect van het loslaten van deze maximering;
 2. Het effect van een opslag op het WWS van 5%, 10% of 15%;
 3. Het effect van een aanpassing van het WWS.
- Regulering geldt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw
- Regulering grijpt niet in op bestaande contracten, maar geldt alleen bij mutatie
- Regulering is permanent
- Iedere inkomensklasse heeft toegang tot de middenhuur
- Te onderzoeken flankerend beleid ten behoeve van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn onder meer:
 - Instellen minimale en maximale inkomenseisen voor toegang (vanaf ephh 40.000 en mphh 44.000 tot 55.000)

- Tijdelijk maken van regulering
- Maximale huurprijsstijging doorzetten (inflatie +1%, +x%)
- Investeringsubsidie voor nieuwbouw
- Subsidie/bijdrage voor verhuurders

Welke informatie hebben we na de botsproeven

1. Aanbod
 - a. Grootte van het middensegment bij verschillende grenzen en de verwachte ontwikkeling in de tijd
 - b. Gevolgen van regulering op business cases:
 - i. Bestaande voorraad
 - ii. Nieuwbouw
 - iii. Voor institutionele beleggers
 - iv. Voor particuliere verhuurders
 - c. Ontwikkeling van de kwaliteit van middenhuurwoningen (aantal m2, etc.)
2. Betaalbaarheid
 - a. Ontwikkeling van de huurprijzen in het middensegment
 - b. Ontwikkeling van de huurquote van middeninkomens
3. Overig + effecten van flankerend beleid in de gemeenten
 - a. Inzicht in samenloop met andere wetten, lokale verordeningen en handhaving
 - b. Gevolgen op aanbod en betaalbaarheid bij het nemen van flankerend beleid zoals benoemd is bij de uitgangspunten (nieuwbouwsubsidie, inkomenseisen etc.)
 - c. Gevolgen lokaal grondbeleid en beleid middenhuur

Ad3. Aandachtspunten

- Risico op vertraging (krappe planning, geen financiële middelen, mogelijke melding staatssteun, weinig tijd voor parlementaire behandeling).
- Weerstand investeerders:
 - Aandacht voor de stapeling aan maatregelen die investeerders raken (denk aan de opkoopbescherming, differentiatie van de overdrachtsbelasting, etc.). Investeerders geven aan dat deze stapeling aan maatregelen ertoe kan leiden dat zij zich in grote getalen terugtrekken uit de woningmarkt. Om meer zicht te krijgen op deze stapeling wordt een extern onderzoek hiernaar uitgezet.
 - Investerings om woningen rendabel te houden voor institutionele beleggers vereist mogelijk flankerend beleid. Hiervoor is geen geld gereserveerd.
 - Alternatieven vormen van regulering: investeerders dragen nu al alternatieve (minder vergaande) reguleringsvormen aan.
- Aanpassingen van het WWS (hierover volgt binnenkort een notitie en verdiepingssessie):
 - Eventuele aanpassing/modernisering van het WWS: het enkel aanpassen voor het WWS voor middenhuur maakt het systeem complexer. Brede aanpassing van het gehele segment vraagt gedegen onderzoek gezien dit ook corporaties en huurders in het sociale segment raakt. Dit is lastig om goed in kaart te brengen in de botsproeven. Ons voorstel is om eerst het middenhuursegment te reguleren en daarna het WWS in brede zin onder de loep te nemen.
 - Tevens wordt de 'hybriditeit' van het stelsel met u besproken: met het puntenstelsel kan een maximale huurprijs worden vastgesteld. Tegelijkertijd geldt ook contractsvrijheid volgens het Burgerlijk Wetboek, waarmee huurders en verhuurders een andere huurprijs overeen mogen komen. Overschrijding van de maximale huurprijs conform het WWS is vanwege het principe van contractsvrijheid geen overtreding van de wet en kan niet beboet worden.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 25 februari 2022 16:31
 Aan: 5.1.2.e
 CC: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag

Moole samenvatting! Enige aanvulling is dat hij ook geïnteresseerd was in hoe de cap op de WOZ doorwerkt in de regulering en wat de mogelijkheden zijn om met een andere cap te werken voor de middenhuursector. Dit stond ook in ons plan van aanpak, dus gaan we sowieso bekijken.

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 25 februari 2022 16:27
 Aan: 5.1.2.e
 CC: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag
 En hierbij ook de terugkoppeling:

- Minister akkoord met proces en uitgangspunten regulering en botsproeven (hol hol!).
- Ook akkoord om startbijeenkomst met wethouders botsproefgemeenten.
- In wat wil je uit de botsproeven halen ook kijken naar de mobiliteit van mensen (bijv. tussen sociale huur en middenhuur)
- Veel discussie over hoe traject modernisering WWS zich tot botsproeven verhoudt. Minister Initieel voorstander om grote modernisering WWS gelijktijdig in te voeren met regulering. Aangegeven dat een traject van echte modernisering langjarig is. Uiteindelijk uitgekomen om wel te kijken naar aanpassingen van het WWS (bijv. opslag) en dat parallel mee te nemen in traject middenhuur.

5.1.2.e ben ik dingen vergeten of hebben jullie aanvullingen?

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@rijksoverheid.nl>
 Verzonden: woensdag 23 februari 2022 12:24
 Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>;
 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>;
 CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
 Onderwerp: FW: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag

Hoi allen,
 Ter informatie: we hebben het plan van aanpak wat we eerder voor 5.1.2.e en 5.1.2.e gemaakt hebben omgebouwd tot de bijgevoegde notitie voor de minister. Deze bespreken we vrijdag met hem.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: woensdag 23 februari 2022 12:21
 Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag

Ha [REDACTED] en anderen,

Hierbij onze memo/plan van aanpak op middenhuur wat we met de minister willen bespreken.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: maandag 21 februari 2022 17:31

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Voorbereiding en prioriteiten programmastaf betaalbaar wonen as vrijdag

Hoi 5.1.2.e

A.s. vrijdagmiddag (15u) zitten we bij de minister voor het programma betaalbaar wonen. Graag checken we bij dezen bij jou wat de insteek van het overleg zou moeten zijn, dan kunnen we hier morgen verder mee aan de slag.

Grofweg zijn er twee lijnen:

- Doelen/monitoring: waar gaan we op sturen, wat is daarvan op dit moment het beeld/de foto en wat is realistisch qua doelen
- Beleid: waar hebben we richting op nodig van minister om verder te komen (met name middenhuur, huurtoeslag en huurverhoging 2023)

Ons idee is oplegmemootje (half/1 A4) te maken met bespreekpunten en daarachter eerste versie van programmadocument + memo middenhuur + evt memo huurtoeslag/huurverhoging.

Voor programmadocument met doelen/monitoring:

- Idee actielijn 1 is sturen op woonlasten van huidige woning. Geen max woonquote maar aantal mensen met te hoge woonquote verminderen. In beeld verfijnen naar waar oorzaken/problemen zitten. Bijv. mensen met lage inkomens die in sociale huur zouden moeten zitten maar in vrije huur zitten. Vrijdag willen we dit beeld bespreken en vervolgens koppelen aan ons eigen beleid, of aangeven waar elders oplossingen te vinden zijn.
- Daarbij specifiek ook raakvlak met hervorming huurtoeslag: op welke manier kan beleid bijdragen aan het draagbaar maken van de hervorming en functioneren woningmarkt en hoe werken we dat in de tijd uit.
- Idee actielijn 2 is sturen op dat je toegang hebt tot juiste woning. Dus bij sociale huur zorgen dat vrijgekomen woningen naar juiste mensen gaan (en dat woningbouw extra bijbouwt), voor middeninkomens meer toegang tot middenhuur en/of koop. Daarbij op basis van foto/beeld kijken wat realistisch is. Dus niet: iemand met middeninkomen in G4-stad die gezin wil starten toegang tot koopwoning geven. Maar wel: huurlasten voor middeninkomens in grote steden verlagen via reguleren middenhuur en daarmee meer middeninkomens in middenhuur realiseren en in de regio meer mensen met middeninkomens toegang geven tot betaalbare koop.
- Specifiek voor middenhuur is idee bij memo om te bespreken hoe we botsproeven gaan doen, wat we eruit willen halen en hoe besluitvormingsproces eruit komt te zien.
- Actielijn 3 gaat over het verbeteren van de rechtspositie van huurder en kopers. Dit doen we enerzijds door het huur- en koopproces te verbeteren door nadere regulering en anderzijds door maatregelen te nemen die de rechts- en informatiepositie van huurders en kopers verder verbetert. De monitoring zal enerzijds

instrumenteel zijn en anderzijds zien op het effect en bereik van de maatregelen. Dit moet uiteindelijk tot een algemeen beeld leiden waarin huurders en kopers beter hun recht hebben en halen.

We horen graag of dit wat jou betreft de juiste dingen zijn om te bespreken en hoe we dit qua volgorde het beste kunnen aanvliesen. Inhoudelijk is logisch om met doelen/monitoring te beginnen en van daaruit naar beleid te kijken maar risico is daarbij dat je in doelen en beeld blijft hangen en niet genoeg toe komt aan de beleidsvragen die je nodig hebt op middenhuur en huurtoeslag om verder te komen.

Groeten, mede namens de rest,

5.12.8


5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: woensdag 23 februari 2022 15:04
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: WoON2021

Nee ik denk dat dit een aanvullende vraag van 5.1.2.e zelf is. Ik weet niet hoe goed dit afgestemd met 5.1.2.e is. Maar als de reguleringsoptie van 1250 ook reëel is, dan weet je wat je te doen staat ☺.

Morgen gaat er vooral over wat ze voor de botsproeven nodig hebben. Als jij de gemeentenotities klaar hebt, misschien nog eens met W21 doorrekenen en kijken of het grote verschillen oplevert.

Heb je al met W21.0.4.0 gestoeld?

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: woensdag 23 februari 2022 15:01
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: WoON2021

Dit bespreken we morgen?

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 15:22
 Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 CC: 5.1.2.e minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Onderwerp: RE: WoON2021

Hi 5.1.2.e,

Daar moet even extra aan gerekend worden. Handig om dat nog even centraal te bespreken waar we dit nodig gaan hebben. Dan kan 5.1.2.e het denk ik snel oppakken, zelf kom ik er de komende tijd weinig aan toen.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 15:14

Aan: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: WoON2021

Hoi 5.1.2.e,

Duidelijk, dankjewel. Uit ons overleg maandag kwam ook nog de optie om te reguleren t/m 232 punten. Heb je toevallig ook data over het aantal woningen dat daaronder valt? Het is nl geen aparte categorie binnen WoON en het onderzoek van 5.1.2.e, voor zover ik kan zien. Ik heb nu:

5.1.2.i/5.2.1

5.1.2.i/5.2.1

Groet,
5.1.2.e [redacted]

Van: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 22 februari 2022 08:57

Aan: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: WoON2021

Hi 5.1.2.e,

In WoON2018 was het middensegment (liberalisatiegrens tm 1000 euro) ongeveer 432 duizend woningen. Het zou me niet verbazen als dat in WoON21 inmiddels iets lager ligt, zo rond de 400 duizend.

De mutatiegraad per segment en woningtype staat in onderstaande tabel. Dit is ook obv van WoON2018, ik verwacht geen grote verschuivingen in WoON2021.

	egw, 1-3 kamers	egw, 4 kamers	egw, 5 em kamers	mgw, 1-3 kamers	mgw, 4 em kamers	Totaal
Corporatiehuur tot liberalisatiegrens (1,95 mln)	7%	4%	4%	9%	6%	7%
Overige huur tot liberalisatiegrens (513 dzd)	13%	10%	9%	18%	11%	14%
Middenhuursegment (433 dzd)	19%	10%	12%	19%	14%	15%
Dure huur (109 dzd)	22%	15%	21%	25%	23%	23%
Totaal huursector	9%	6%	8%	13%	9%	10%

Kun je hier mee verder?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
Directie Woningmarkt
DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | 5.1.2.e
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T 5.1.2.e
 E 5.1.2.e [minbzk.nl](mailto:5.1.2.e@minbzk.nl)

Van: 5.1.2.e [@minbzk.nl](mailto:5.1.2.e@minbzk.nl)>

Verzonden: maandag 21 februari 2022 12:09

Aan 5.1.2.e [@minbzk.nl](mailto:5.1.2.e@minbzk.nl)>

Onderwerp: WoON2021

Hoi 5.1.2.e,

Zoals net besproken, kan jij controleren of de volgende data veel verschilt tussen WoON2018 en WoON2021?

Voor de uitvoeringstoets van de Huurcommissie gaat het me om:

- De grootte van het middenhuursegment (tot 187, 232 en 250 punten)
- De mutatiegraad van contracten in die segmenten (187, 232 en 250 punten)

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.6


5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 09:03
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Concept stukken programmastaf betaalbaar wonen
Bijlagen: Agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 250222.docx; Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.docx; Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 23 feb.docx; Genormeerde huren en programma betaalbaarheid.docx

Vind het wel jammer dat in de geannoteerde agenda de beslispunten op middenhuur anders staan dan in ons memo. Daar staat nu:

Hoe ziet besluitvormingsproces eruit, op basis van welke uitgangspunten gaan we in de botsproeven regulering en wat willen we eruit halen om tot besluitvorming te komen? (zie bijgevoegd memo)

Ik had het zelf liever wat storender gezien:

Deelt u het voorgestelde proces om te komen tot regulering van het middensegment? Deelt u daarbij de uitgangspunten die we in de botsproeven willen hanteren? En bent u akkoord met uw deelname aan een startbijeenkomst met de gemeenten waarmee we de botsproeven gaan doen? (zie bijgevoegd memo)

Maar ik weet niet of daar nu nog ruimte voor is. Hoe zien jullie dat?

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 17:58
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Concept stukken programmastaf betaalbaar wonen

Hoi allen,

Sorry, ik had verzuimd om document over huurtoeslag met 5.1.2.e te delen. Hierbij bijgevoegd een kort memo dat raakvlakken beschrijft met programma.

Voor het gemak weer alle stukken toegevoegd.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: woensdag 23 februari 2022 17:53

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;

5.1.2.e @rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;

5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Concept stukken programmastaf betaalbaar wonen

Hoi 5.1.2.e,

Bijgaand (met dank aan allen) de conceptstukken voor de programmastaf a.s. vrijdag:

- De agenda (als spreekstuk)
- Concept programmadocument (nog work in progress)
- Memo pva middenhuur
- Nota huurtoeslag

Graag je blik, dan doen we het morgen de lijn in.

Ons idee qua aanwezigheid vrijdag is trouwens als volgt: 5.1.2.e

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 12:48
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: check op 3.1 en 3.2 van programma betaalbaar wonen
Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 24 feb [redacted].docx

Hoi,

Zie er goed uit. Paar kleine opmerkingen. 5.1.2.e kijkt nog even naar het stukje over middenhuur en stuurt daar onze opmerkingen over namens 5.1.2.e en mij ook 😊

Groet!

5.1.2.e

Van 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 11:39
Aan 5.1.2.e
Onderwerp: check op 3.1 en 3.2 van programma betaalbaar wonen

Ha allen,

Zouden jullie nog even een blik willen werpen op paragrafen 3.1 en 3.2? Heb daar nog wat aan zitten sleutelen in een poging meer uit te leggen wat we daar precies doen, welke overwegingen er zijn bij de invulling en hoe dit aansluit bij de probleemanalyse. Ik heb nog geen precieze tijd van 5.1.2.e doorgekregen voor aanlevering en ook nog geen reactie van 5.1.2.e maar als jullie begin van de middag kunnen reageren is dat mooi lijkt me 😊.

Groet en dank!
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 12:57
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 23 feb
Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 23 feb.docx

Ha 5.1.2.e

Zie bijgaand nog een paar suggesties voor het middenhuurstukje.

Met vriendelijke groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 14:14
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: check op 3.1 en 3.2 van programma betaalbaar wonen
Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 24 feb [redacted].docx

Ha 5.1.2.e,

Dank voor het delen! Helder stuk!

5.1.2.e had ie al de aanpassingen op het middenhuur stukje gestuurd. Verder een paar kleine dingen: 5.1.2.1/5.2.1

[redacted] erder soms tekstueel nog een suggestie als ik iets als lezer niet snap. Ik heb bij alle aanpassingen een opmerking geplaatst, dus het is makkelijk te vinden ☺.

Groet,
 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 11:39
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: check op 3.1 en 3.2 van programma betaalbaar wonen

Ha allen,

Zouden jullie nog even een blik willen werpen op paragrafen 3.1 en 3.2? Heb daar nog wat aan zitten sleutelen in een poging meer uit te leggen wat we daar precies doen, welke overwegingen er zijn bij de invulling en hoe dit aansluit bij de probleemanalyse. Ik heb nog geen precieze tijd van 5.1.2.e doorgekregen voor aanlevering en ook nog geen reactie van 5.1.2.e maar als jullie begin van de middag kunnen reageren is dat mooi lijkt me ☺.

Groet en dank!
 5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 16:25
Aan: 5.1.2.e
CC:

5.1.2.e

Onderwerp: stukken programmastaf betaalbaar wonen 25 feb 2022
Bijlagen: 0. Geannoteerde agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 250222.docx; 1. Bijlage - Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.docx; 2. Bijlage - Genormeerde huren en programma betaalbaarheid.docx; 3. Bijlage - Concept Programma Betaalbaar Wonen - versie 24 feb.docx

Hoi 5.1.2.e,

Hierbij via de mail alvast de stukken voor de programmastaf betaalbaar wonen morgen. Volgt ook via digidoc.

De agenda is het bespreekstuk, aan de hand daarvan willen we het met hem doorlopen.

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 14:14
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: 2022 03 01 Uitgangspunten regulering middenhuur
Bijlagen: 2022 03 01 Uitgangspunten regulering middenhuur [2].docx

Hoi!

Paar opmerkingen!

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 13:37
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: 2022 03 01 Uitgangspunten regulering middenhuur

Ha,

Ik heb een stukje gemaakt/geknipt om te delen met iig FIN en EZK. Graag jullie op/aanmerkingen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: update programma betaalbaar wonen
Datum: dinsdag 1 maart 2022 14:55:12
Bijlagen:
[0. Geannoteerde agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 250222.docx](#)
[1. Bijlage - Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur MVRO.docx](#)
[2. Bijlage - Genormeerde huren en programma betaalbaarheid.docx](#)
[3. Bijlage - Concept Programma Betaalbaar Wonen - versie 24 feb.docx](#)
[Planning en acties programma betaalbaar wonen 280222.docx](#)

Ha allen,

Hierbij (ook voor ons moment van inhoud zometeen) een terugkoppeling van de programmastaf betaalbaar wonen van afgelopen vrijdag. Bijgevoegd de stukken die voorlagen en hieronder de belangrijkste punten uit het overleg.

Ik heb in de stukken ook ons levend document van de planning en acties bijgevoegd (lag niet voor bij minister). Nog work in progress (nu alleen stukje van 5.1.2.e en ik, nog niet verder besproken) maar geeft alvast een beeld.

Voor de dossierhouders:

- Bedoeling is om het beleid (bij de actielijnen) verder uit te werken. We willen hier al zo concreet mogelijk weergeven hoe we de verschillende punten (van CA en ons zelf) gaan uitvoeren.
- We willen daarbij ook zoveel mogelijk zicht op belangrijke besluitvormingsmoment etc. Voor de paragraaf sturing maar ook voor ons zelf (zodat we weten wat we wel/niet al kunnen meenemen in het programma).
- Daarbij vanuit Koop ook check op de volledigheid. Niet alles staat er nu al in genoemd. Nog kijken wat we kwijt willen over bijv. leennormen, maatwerk hypotheek, voorkomen huisuitzettingen etc.
- Daarnaast uiteraard ook blik op analyse, indicatoren etc welkom.

Tot zo!

Groet,

5.1.2.e

Belangrijkste punten uit de programmastaf betaalbaar wonen 25/2

- Minister vindt de actielijnen logisch en is het ook eens met kijken naar aantallen mensen niet gemiddeldes op woonquote
- Aandachtspunt in hoeverre iets ook resultaat van beleid is. Kijken naar hoe we dat eruit kunnen filteren. Bijv. huurquote tov woonquote: wel beiden laten zien maar huurquote is zonder energielasten.
- Toewijzen lage inkomens: dit gaat ook over aandachtsgroepen. Meer aandachtsgroepen huisvesten helpt ook in totaal meer huisvesten lage inkomens. Echter: als % aandachtsgroepen dat woning krijgt hoog is, is dat niet perse een succesfactor: kan ook komen door onvoldoende mutatiegraad.
- Minister wil met MSZW en MAPP spreken over beleid laagste inkomens. 5.1.2.i
 . Wil dit doen voordat het programma ergens in onderraad besproken wordt.
- Minister heeft moeite met stelling dat in grote steden koop voor starters eigenlijk onbereikbaar is. Wil dit niet zomaar opgeven, ook richting gemeenten. Kijken naar wat kan met GREX, huisvestingswet etc. Dit ook bezien irt beleid middenhuur. Wat is voor iemand met modaal inkomen betaalbaar? 1000 euro namelijk ook al veel. Wil hier een keer over doorpraten, ook hoe het zit met prijseffecten van beleid.
- Minister is akkoord met proces en uitgangspunten regulering en botsproeven.

- Ook akkoord om startbijeenkomst met wethouders botsproefgemeenten.
- In wat wil je uit de botsproeven halen ook kijken naar de mobiliteit van mensen (bijv. tussen sociale huur en middenhuur)
- Veel discussie over hoe traject modernisering WWS zich tot botsproeven verhoudt.
Minister initieel voorstander om grote modernisering WWS gelijktijdig in te voeren met regulering. Aangegeven dat een traject van echte modernisering langjarig is. Uiteindelijk uitgekomen om wel te kijken naar aanpassingen van het WWS (bijv. opslag) en dat parallel mee te nemen in traject middenhuur.
- Minister was ook geïnteresseerd in hoe de cap op de WOZ doorwerkt in de regulering en wat de mogelijkheden zijn om met een andere cap te werken voor de middenhuursector.
- Voor huurtoeslag is minister eens om te kijken naar een overgangsperiode van 5 jaar voor normhuur.
- Minister wil huurbevriezing koppelen aan overgang normhuur, dus naar 2025 ipv 2024.
Begrijpt dat Woonbond waarschijnlijk juist eerder wil.
- Hervorming huurtoeslag wellicht later invoeren maar denk het nu wel vast uit. Voorkeur om knip in hervorming al te noemen in programma maar wordt mogelijk lastig omdat akkoord coalitie nodig is.
- Minister wil liever gerichte huurbevriezing dan voor iedereen.
- Kijken naar hoe we gaan komen tot prestatieafspraken en sociaal huurakkoord, vooral volgorde in de tijd goed uitwerken. Verlaging/verhoging huren meenemen in normhuurpakket.
- Minister wil nog een keer doorpraten over sociaal huurakkoord en verhouding tot wml.
- Mbt betaalbaarheid in NWBA is minister akkoord met 2/3 betaalbaar nieuwbouw. Nog wel goed kijken naar het plaatje: 250.000 van 900.000 is meer dan 25%
- Minister wil liefst ook vergelijking van voorraad in 2022 en 2030: past voorraad dan beter dan behoefte door beleid?
- Tav 30% sociale sector nu nog niet te nadrukkelijk noemen dat het geen harde eis is, anders krijgen we vooral explain en weinig comply.

Geannoteerde agenda voor bespreking programmastaf Betaalbaar Wonen (25-02-2022)

Bijgevoegde documenten:

- Eerste ruwe versie programmadocument
- Memo plan van aanpak middenhuur
- [REDACTED]


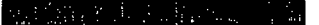
Bespreekpunten programma:

- Zijn we het eens over de doelen? (20 min.)
 - o Hoofddoel: zorgen dat woonlasten voor meer mensen in verhouding tot het inkomen en dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen
 - o Actielijn 1: aantal mensen met een te hoge woonlasten (volgens Nibud) verminderen (dus niet: maximale of gemiddelde woonquote)
 - o Actielijn 2: aantal mensen met laag/middeninkomen die toegang krijgt tot passende/betaalbare woningen vergroten
 - o Actielijn 3: betere bescherming huurders en kopers
 - Zijn we het eens over de afbakening en wat realistisch is?
 - o We richten ons op de lage en middeninkomens (en niet op mensen onder sociaal minimum, dat is inkomensproblematiek). Hierbij waar het kan verfijnen naar waar precies de oorzaken/problemen zitten.
 - o In grote steden koop niet realistisch, mensen helpen met middenhuur (waardoor ze wel meer overhouden en op termijn buiten de stad eerder kunnen kopen)
 - o Buiten grote steden wel mogelijkheden betaalbare koop maar gaat eerder om hogere middeninkomens richting gezinsvorming dan jonge koopstarter. Nieuwbouw (te) duur voor koopstarters.
 - Welk beleidsinzet om de doelen te bereiken? (20 min.)
 - o Bijbouwen sociaal/betaalbaar via programma woningbouw (maar dit kost tijd)
 - o Meer middenhuur verbetert toegang middeninkomens tot huur en zorgt voor mogelijkheden doorstroming scheefwoners uit sociaal en op termijn betere kansen op koop (door te kunnen sparen).
 - Deelt u het voorgestelde proces om te komen tot regulering van het middensegment? Deelt u daarbij de uitgangspunten die we in de botsproeven willen hanteren? En bent u akkoord met uw deelname aan een startbijeenkomst met de gemeenten waarmee we de botsproeven gaan doen? (zie bijgevoegd memo)
-
- Op welke manier kan beleid bijdragen aan het draagbaar maken van de hervorming en functioneren woningmarkt en hoe werken we dat in de tijd uit?
 - o Beleid op huurprijsontwikkeling gericht inzetten op waar verlagen, waar beperken/bevriezen en waar verhogen. Huurprijzen voor iedereen beperken gaat ten koste van bijbouwen (maar druk hierop ontstaat door energiekosten en doordat effecten bijbouwen en regulering middenhuur pas op termijn zichtbaar worden).
 - o Toewijzen van woningen zorgt ervoor dat ze bij de juiste mensen terechtkomen: zowel sociaal, middenhuur als koop.
 - o Verbeteren positie kopers: maatregelen tegen beleggers, premie A
 - o Bescherming huurders en kopers: breed scala aan maatregelen om huur- en koopproces te verbeteren en rechtspositie en informatiepositie huurders en kopers te verbeteren

- Wanneer is het beleid een succes (wat zijn de resultaten/KPI's)? (10 mln.)
 - o Als op macroniveau aantal lage en middeninkomens met huurquote boven bestedingsruimte (volgens Nibud) gedurende kabinetsperiode is afgenomen
 - o Als % sociale huurwoningen dat wordt toegewezen aan lage inkomens toeneemt.
 - o Als het aantal goedkope scheefwoners in sociale huur afneemt.
 - o Als aantal middenhuurwoningen dat wordt terecht komt bij mensen met middeninkomen toeneemt.
 - o Als het aantal lage inkomens in de vrije huursector afneemt.
 - o Als er meer betaalbare koopwoningen terecht komen bij middeninkomens.
 - o Als het algemene beeld voor het recht hebben en halen van huurders en kopers verbetert.
- Waar zijn we van afhankelijk in het proces voor inrichting beleid en wat haalbaar is qua resultaten:

- o Mogelijkheden rekenen met en naar buiten brengen van WoON 2021
- o Proces Interdepartementale afstemming van het programma (via MR?)

Bespreekpunten tav betaalbaarheid voor NWBA (10 mln):

1. 
- Ten aanzien van de middenhuurgrens stellen wij voor in de voetnoot te spreken over de huidige grens van 1000 euro die wordt gehanteerd en dat we deze gaan bezien in het traject voor de huurprijsbescherming en dan eventueel gaan herijken, en dus niet 1000-1250 euro te noemen. Zo voorkom je dat er direct discussie komt over 1250 euro, terwijl je wel duidelijk bent dat je de grens op basis van de regulering nog gaat vaststellen.
- Voorstel is om vervolgens bij 'wat gaan we doen' duidelijker en herkenbaarder terug te laten komen wat we dan concreet gaan doen om deze aantallen te halen. Hoe dragen die verschillende manieren van sturen (prestatieafspraken, ondersteunen, wetgeving, geld) daar aan bij. En ook in de monitoring en governance moet het terugkomen.
- Stakeholders zullen de aantallen herkennen en onderschrijven. 

1. 

- Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Plan van Aanpak Betere kansen voor middeninkomens door regulering middenhuur

Aanleiding:

Mensen met een middeninkomen hebben steeds meer problemen met het vinden van een huurwoning. Er is onvoldoende aanbod en de huren zijn hoog. Jongeren, starters en spoedzoekers vinden daardoor moeilijk een woning of hebben een te hoge huurquote. Ouderen stromen niet door naar een passende woning. Het Regeerakkoord zet in op een vorm van regulering van het middenhuursegment, zodat wonen voor middeninkomens betaalbaar wordt. Randvoorwaarde is dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in deze woningen te investeren. Onderstaand vindt u ons voorstel om de betaalbaarheid van middenhuurwoningen te verbeteren en het aanbod te vergroten.

Advies:

1. Gaat u akkoord met onderstaand procesvoorstel om tot regulering van het middenhuursegment te komen?
2. Gaat u akkoord met de voorgestelde aanpak van de botsproeven met de gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem, waaronder:
 - a. De gekozen uitgangspunten om regulering te simuleren in de botsproeven?
 - b. Uw aanwezigheid bij een startbijeenkomst met de wethouders van de betrokken gemeenten?
3. Kennisnemen van de aandachtspunten in dit traject.

Toelichting:

Ad1. Proces regulering middenhuursegment

- In de eerste fase van het proces wordt alle informatie vergaard die nodig is om een besluit te nemen over de vormgeving van de regulering. Informatie wordt vergaard via de volgende wegen:
 - Met de botsproeven in drie gemeenten wordt gekeken hoe regulering er in de praktijk uit ziet. Onderdeel van de botsproeven is een onderzoek naar het gevolg van regulering op business cases van investeerders.
 - Op basis van de (tussentijdse) uitkomsten van de botsproeven bepalen we in hoeverre flankerend beleid nodig is. Tevens toetsen we hierna weer in de botsproeven wat het effect van dit flankerend beleid is.
 - Voor ons eigen huiswerk maken we een overzicht van de ons bekende alternatieven (o.a. Iers en Duits model). De verwachting is dat investeerders in dit proces alternatieve (minder vergaande) reguleringsvormen zullen aandragen in de hoop dat het WWS niet wordt doorgetrokken. In het verleden zijn al veel reguleringsvormen onderzocht. De conclusie is dat het WWS het meest kansrijk is.
 - Daarnaast starten we een onderzoek naar de stapeling van maatregelen die beleggers op de woningmarkt raken. Dit is een bouwsteen om inzicht te krijgen in hoeverre (verschillende soorten) beleggers zich na regulering op de woningmarkt begeven.
- De planning is om de bovenstaande informatie aan het einde van Q2 2022 vergaard te hebben. Op basis hiervan wordt de vormgeving van de aanvangshuurprijsbescherming bepaald en aangekondigd middels een beleidsbrief. De planning is om deze beleidsbrief in het derde kwartaal van 2022 uit te sturen.
- In de tweede fase wordt de maatregel uitgewerkt in een wetsvoorstel. Na akkoord van de ministerraad kan worden overgegaan tot de parlementaire behandeling. In voorbereiding op de uitvoering wordt in overleg met de Huurcommissie gekeken wat de regulering van middenhuur betekent voor capaciteit, financiering en expertise.
 - In de derde treedt het de regulering in werking.

	2022				2023				2024
actie	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Fase 1									
Botsproeven									
Flankerend beleid									
Overzicht alternatieven									
Onderzoek stapeling van maatregelen									
Besluitvorming vormgeving									
Fase 2									
Uitwerking wetgeving									
Akkoord wetgeving ministerraad									
Parlementaire behandeling									
Vorbereiding huurcommissie									
Fase 3									
Inwerkingtreding									

Ad2. Botsproeven met gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem

Planning botsproeven

- Op korte termijn starten we de botsproeven met de gemeenten Utrecht, Zwolle en Doetinchem. Om het bestuurlijk commitment van deze gemeenten te borgen vragen wij u om dit traject bestuurlijk af te trappen met de betrokken wethouders van drie gemeenten.
- Met de drie gemeenten worden lokale tafels opgezet waarin spelers zoals de gemeente, woningcorporatie, lokale beleggers, particuliere verhuurders en ontwikkelaars een plek krijgen. Deze tafel ziet toe op de simulatie van de botsproef. Met deze partijen wordt concreet uitgewerkt wat regulering voor hen in de praktijk betekent.
- Op nationaal niveau organiseren we een klankbordgroep met VNG, VB, IVBN, Aedes en de Woonbond.
- In het kader van de botsproeven gaan we een onderzoek uitzetten naar het gevolg van regulering op business cases. Het onderzoeksbureau toets de aannames en doorrekening bij onze stakeholders.
- Voor de zomer moeten de botsproeven worden afgerond.

Uitgangspunten voor de botsproeven

- Op basis van het huidige WWS: maximering van de aanvangshuurprijs
 - Uitgangspunt is het optrekken van de liberalisatiegrens van het WWS van 143 punten tot 187 punten (1.000 euro), tot 1.250 euro of tot aan 250 punten (1.350 euro). Daarmee wordt het gereguleerde huursegment uitgebreid en krijgen middeninkomens dezelfde vorm van huurbescherming als mensen in sociale huur. In de botsproeven onderzoeken we of het huidige WWS geschikt is of dat er een aanpassing nodig is. Daarbij bekijken we:
 1. Het effect van de maximering van het aantal WOZ-punten los te laten (cap op de WOZ), en het effect van het loslaten van deze maximering;
 2. Het effect van een opslag op het WWS van 5%, 10% of 15%;
 3. Het effect van een aanpassing van het WWS.
- Regulering geldt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw
- Regulering grijpt niet in op bestaande contracten, maar geldt alleen bij mutatie
- Regulering is permanent
- Iedere inkomensklasse heeft toegang tot de middenhuur
- Te onderzoeken flankerend beleid ten behoeve van betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn onder meer:
 - Instellen minimale en maximale inkomenseisen voor toegang (vanaf ephh 40.000 en mphh 44.000 tot 55.000)

- Tijdelijk maken van regulering
- Maximale huurprijsstijging doorzetten (inflatie +1%, +x%)
- Investeringsubsidie voor nieuwbouw
- Subsidie/bijdrage voor verhuurders

Welke informatie hebben we na de botsproeven

1. Aanbod
 - a. Grootte van het middensegment bij verschillende grenzen en de verwachte ontwikkeling in de tijd
 - b. Gevolgen van regulering op business cases:
 - i. Bestaande voorraad
 - ii. Nieuwbouw
 - iii. Voor institutionele beleggers
 - iv. Voor particuliere verhuurders
 - c. Ontwikkeling van de kwaliteit van middenhuurwoningen (aantal m2, etc.)
2. Betaalbaarheid
 - a. Ontwikkeling van de huurprijzen in het middensegment
 - b. Ontwikkeling van de huurquote van middeninkomens
3. Overig + effecten van flankerend beleid in de gemeenten
 - a. Inzicht in samenloop met andere wetten, lokale verordeningen en handhaving
 - b. Gevolgen op aanbod en betaalbaarheid bij het nemen van flankerend beleid zoals benoemd is bij de uitgangspunten (nieuwbouwsubsidie, inkomenseisen etc.)
 - c. Gevolgen lokaal grondbeleid en beleid middenhuur

Ad3. Aandachtspunten

- Risico op vertraging (krappe planning, geen financiële middelen, mogelijke melding staatssteun, weinig tijd voor parlementaire behandeling).
- Weerstand investeerders:
 - Aandacht voor de stapeling aan maatregelen die investeerders raken (denk aan de opkoopbescherming, differentiatie van de overdrachtsbelasting, etc.). Investeerders geven aan dat deze stapeling aan maatregelen ertoe kan leiden dat zij zich in grote getalen terugtrekken uit de woningmarkt. Om meer zicht te krijgen op deze stapeling wordt een extern onderzoek hiernaar uitgezet.
 - Investeringsomwoningen rendabel te houden voor institutionele beleggers vereist mogelijk flankerend beleid. Hiervoor is geen geld gereserveerd.
 - Alternatieven vormen van regulering: investeerders dragen nu al alternatieve (minder vergaande) reguleringsvormen aan.
- Aanpassingen van het WWS (hierover volgt binnenkort een notitie en verdiepingssessie):
 - Eventuele aanpassing/modernisering van het WWS: het enkel aanpassen voor het WWS voor middenhuur maakt het systeem complexer. Brede aanpassing van het gehele segment vraagt gedegen onderzoek gezien dit ook corporaties en huurders in het sociale segment raakt. Dit is lastig om goed in kaart te brengen in de botsproeven. Ons voorstel is om eerst het middenhuursegment te reguleren en daarna het WWS in brede zin onder de loep te nemen.
 - Tevens wordt de 'hybriditeit' van het stelsel met u besproken: met het puntenstelsel kan een maximale huurprijs worden vastgesteld. Tegelijkertijd geldt ook contractsvrijheid volgens het Burgerlijk Wetboek, waarmee huurders en verhuurders een andere huurprijs overeen mogen komen. Overschrijding van de maximale huurprijs conform het WWS is vanwege het principe van contractsvrijheid geen overtreding van de wet en kan niet beboet worden.

Planning en acties programma betaalbaar wonen Versie 1/03/2022

Acties (-trekkers):

- Schrijven programmatekst: 5.1.2.e
- Antwoord op wat is betaalbaar: 5.1.2.e
- Nader kijken naar invloed verduurzaming: 5.1.2.e
- Concept foto/delta op basis van WoON 21: 5.1.2.e
- Uitwerking sturing via sociaal huurakkoord en prestatieafspraken: 5.1.2.e
- Verfijnen/uitwerken indicatoren (hoe kunnen we invloed beleid hier uit filteren): 5.1.2.e
- 5.1.2.e
- Uitwerking beleid (zo concreet mogelijke invulling geven van uitvoering maatregelen): dossierhouders via contactpersonen actielijnen (actielijnen 1 en 2: 5.1.2.e
- 5.1.2.e actielijn 3: 5.1.2.e
- Aanvullen data belangrijke besluitvormingsmomenten + wetgevingsprocessen: (actielijnen 1 en 2: 5.1.2.e actielijn 3: 5.1.2.e
- Inplannen gesprek met bewindspersonen SZW: 5.1.2.e
- Paragraaf financiën: 5.1.2.e
- Organiseren overleggen stakeholders: PM
- Bespreken proces voorportalen met AZ: 5.1.2.e

Cruciale data:

- 18 maart: programmastaf
- Eind maart gesprekken stakeholders
- 1 april: programmastaf
- PM aanleveren CWIZO
- PM bespreking in CWIZO
- PM aanleveren RWIZO
- PM bespreking in RWIZO
- PM: bespreking in MR
- 22(?) april: programma naar de TK
- PM akkoord MR over knip in huurtoeslag
- PM besluitvorming op WML
- Mogelijkheden rekenen met en naar buiten brengen van WoON 2021

Met opmerkingen^{5.1.2.e}: RWIZO is op 12/4 of 10/5. 12/4 is erg vroeg (21/3 CWIZO) en 10/5 te laat. Mogelijkheid is nog CWIZO op 19/4 en dan naar MR zonder RWIZO. Bespreken met AZ.

Bijlage 1: openstaande vragen

Verzoek minister om nog een keer met hem over door te spreken:

- Wat is betaalbaar voor koop, wat zijn prijseffecten van bijbouwen en toewijzen betaalbare koop? (ook Irt middenhuur)
- Verhouding van en strategie op wml/huurprijsbeleid/sociaal huurakkoord/prestatieafspraken

Richting/besluitvorming van minister op nodig:

- ...

Andere punten:

- Welke mensen hebben te hoge woonlasten en waarom?
- Wat voor mogelijkheden hebben we om beleid hier op in te zetten?
- Waar (locatie, huur/koop) kunnen mensen met 1 tot 2 keer modaal (ook kijken naar verschillen in huishoudsamenstelling) terecht en hoe verandert dit door beleid?
- Welke rol speelt verduurzaming in betaalbaarheid? In hoeverre is er bij de laagste/lage inkomens sprake van energiearmoede?
- Welke invloed heeft beleid op doorstroming?
- Waar zit de spanning in/tussen beleid:
 - o Algemene huurbevriezing: financiële ruimte corporaties, doorstroming
 - o Grenzen middenhuur: risico op aanbod net boven de grens bij te lage bovengrens vs. bovengrens niet meer betaalbaar
 - o Succesvolle overstap naar normhuren afhankelijk van mogelijkheden doorstroming (door oa bijbouwen, middenhuur) en inrichting overgangperiode
- Relatie met andere programma's: woningbouw, ouderen, aandachtsgroepen, leefbare wijken, verduurzaming

Bijlage 2: tabel data programma betaalbaar wonen

Datum	Mijlpaal	Betaalbaarheid	Acties andere trajecten
25 februari	MinVRO	Op hoofdlijnen inzet bespreken	Op hoofdlijnen inzet bespreken
11 februari	WB: 2 ^e concept Programma Woningbouw versturen naar Minister. NWBA: 1 ^e concept NWBA versturen naar Minister.	- Opsturen 1 ^e concept NWBA naar Minister	- Opsturen 1 ^e concept NWBA naar Minister
23 februari (voorlopig)	Gesprek met VNG wethouders		Toetsen NWBA
23 februari	BWO Fysiek Domein (bewindslieden)		Bespreking NWBA
24 februari	BO WRO met gedeputeerden		Toetsen NWBA in BO WRO.
25 februari	Bouwberaad: Aedes, Neprom, Bouwend NL, Woonbond, IVBN, VNO/NCW, WoningbouwersNL		Toetsen NWBA in BO Stakeholders.
25 februari	Programma staf Betaalbaarheid		
28 februari – 4 maart	Voorjaarsvakantie		
Week 7 Maart			NWBA: Brief NWBA aan Kamer
Week 7 maart	Uitzetten programma bij dossierhouders		WB: Programma Woningbouw publiceren
9 maart	VEH + werkbezoek		
15 maart	Foto en delta af en maatregelen ingevuld	Concept-foto af op basis van proefbestand W21.	
18 maart	Programmastaf Betaalbaarheid		
24 maart	Commissiedebat Woningbouwopgave		
	Directeurenoverleg sociaal domein		
Eind maart	Gesprek AEDES?		
Eind maart	Woonbond		
Eind maart	Gesprekken overige stakeholders: IVBN, VB, VEH, NVM,		
Eind maart	BO Koop en huur		
1 april	Programmastaf betaalbaarheid		
4/11 april	Aanleveren CWIZO, RWIZO?	Foto betaalbaarheid op basis van stabiel conceptbestand W21.	
15 April	Aanleveren ministerraad		
22 april	Kamerbrief Programma betaalbaarheid		
Eind April		Proefbestand Woonbase	conceptregeling HT klaar

		Plan van aanpak monitoring via Woonbase	
End juni			Resultaten botsproeven en onderzoek stapeling beleggers
End juni	Afspraken AEDES landelijk niveau		
Juli			Conceptregeling in onderraad
Augustus	Belastingplan in MR		Afschaffing VHH
September		Huurenquête 2022	Beleidsbrief middenhuur
September			Conceptregeling HT naar TK
November		Eerste proof of concept monitoring met Woonbase	
		Staat van de Woningmarkt 2022 conform opzet 5112 e	
Juli 2023		Woonbase 2023	
September		Huurenquête 2023	
Oktober- November		Staat vd Woningmarkt met monitoring 2023	
Januari 2024			Inwerkingtreding HFI
Juli 2024		Woonbase 2024	
September		Huurenquête 2024	
Oktober- November		Staat vd Woningmarkt met monitoring 2024	
Juni 2025		Woon2024 beschikbaar	
Juli		Woonbase 2025	
September		Huurenquête 2025	
Oktober- November		Staat vd Woningmarkt met monitoring 2025	

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 4 maart 2022 17:51
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Onderzoek buca middenhuur

Dag,

De vraag is denk ik niet alleen of een rendabele middenhuurwoning nieuw is te bouwen, maar ook wat er met de exploitatie van reeds bestaande middenhuurwoningen gebeurt. Is / blijft dat rendabel, zijn de rendementen zelfs excessief of bestaat er een kans dat veel beleggers uit zullen stappen en de woningen naar de koopmarkt afstoten. Daar spelen naast onze WWS-plannen ook nog de maatregelen van financiën als ik het goed heb..

5.1.2.e

Ministerie van BZK - directie Wonen - afdeling Strategisch & Financieel Beleid

5.1.2.e @minbzk.nl

Van: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

Datum: donderdag 03 mrt. 2022 9:54 AM

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl>
 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Onderzoek buca middenhuur

Ha 5.1.2.e en anderen,

Ik ben nog een beetje zoekende wat we precies uit willen vragen. Ik had zelf in gedachten dat we een partij vragen om een model te ontwikkelen waarmee we verschillende business casussen door kunnen rekenen. Dus eigenlijk dat je een soort basis krijgt waar je zelf (met behulp van het bureau) verschillende scenario's, flankerend beleid etc. in kan stoppen en kan kijken wat dat doet. Uiteindelijk wil je hiermee zo veel mogelijk antwoord kunnen geven op de vragen die jij hieronder hebt neergezet. Bedoel jij met jouw lijstje dat het onderzoeksbureau deze ook uitwerkt in een rapport? Ik heb ik daar mijn twijfels over. Het lijstje komt namelijk redelijk overeen met hetgeen wat we Brink vorig jaar hebben uitgevraagd (zie hieronder de uitvraag aan hen). Daarvan kregen we vooral wat hoogover uitkomsten. Over wat het met het aanbod zou doen wilde geen enkele partij kwantitatieve uitspraken doen. Ik ben nog zoekende hoe we voorkomen dat we exact een zelfde onderzoek gaan uitzetten en dus veel tijd gaat zitten in een rapport waarin de partijen niet hele gedurfde uitspraken durven te doen. Vandaar dat ik dacht dat de opdracht tot het ontwikkelen van een model misschien nieuwe informatie kan brengen tov het 5.1.2.e rapport.

Groet,

5.1.2.e

Deel 2:

1. Hoofdvraag: op welke wijze is een rendabele middenhuurwoning te realiseren in verhouding met het WWS? En moet de overheid hier en zo ja op welke wijze een rol in spelen?
2. Specifieke vragen:

onder welke randvoorwaarden is het nu mogelijk om een rendabele middenhuur-nieuwbouwwoning te realiseren (evt. vergezeld van subsidie)?^[1]

 - a. Bestaat er verschil in de randvoorwaarden voor corporaties en andere verhuurders? Zo ja, wat zijn die verschillen?
 - b. Welke invloed hebben de verschillende kostencomponenten (bouwkosten/grondprijs etc.) op de noodzakelijke randvoorwaarden?
 - c. Welke overige factoren/randvoorwaarden zouden van invloed kunnen zijn op de rendabiliteit van een middenhuur-nieuwbouwwoning? Waarbij valt te denken aan:
 - Type en oppervlakte woning (grondgebonden versus appartement/starters- vs. seniorenwoning/40-100 m²);
 - Geografische locatie (G5 en G40).
 - Rekening houdend met exploitatiekosten, huurprijsstijgingen (overjaars).
 - d. Uit welke componenten bestaat een business case voor een rendabele middenhuur-nieuwbouwwoning? Welke factoren zijn doorslaggevend voor de rendabiliteit?
 - e. Hoe ziet de business case voor een vrije sector huurwoning er in het buitenland uit? Valt deze te benchmarken met de Nederlandse situatie?
 - f. Hoe ziet dit plaatje eruit voor het opkopen van bestaande woningen?
3. Op welke wijzen kan de onrendabele top worden weggenomen middels subsidiëring, gesponsorde leningen of het afgeven van garanties de huurprijs in de vrije sector?
4. Wat zijn de gevolgen van de verschillende huurprijsreguleringsopties voor de huurprijzen en de overjaarse huurstijgingen? Wat zijn in het bijzonder de gevolgen voor de rendabiliteit van een middenhuurwoning en de verhouding met het WWS?

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 16:33

Aan: 5.1.2.e
Ond:

Ha allen,

Met de botsproeven wil ik ook een onderzoek laten doen in hoeverre en in welke mate de business case van investeerders, beleggers en verhuurders van middenhuur worden geraakt. Hieronder alvast wat eerste losse gedachten. Graag ook jullie gedachtes hierbij!

Onderzoek business case investeerders en beleggers middenhuur

Te onderzoeken

- Wijziging huurprijs en rendement bij verschillende scenario's huurprijsregulering voor bestaande voorraad en nieuwbouw. Ook om inzicht te krijgen in hoeverre lager rendement zich vertaalt in hogere huurprijzen (die nog niet op max wws liggen). Op individueel huis-, project- en portefeuilleniveau.
- Effect op aanbod
- Verschil in soorten verhuurders (particulier, institutioneel en corporaties)
- Effect verschillende soorten flankerend beleid
- Gevolgen aanpassing gemeentelijk (grond)beleid
- Op basis van de lokale botsproeven (praktijk) en algemeen nationaal beeld (theorie)

Benodigde data

- Info IVBN en VB (Aedes?)
- Stec-model

Overig

- Proces koppelen aan onderzoek stapeling maatregelen (5.1.2.e)

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
 Directie Woningmarkt - Afdeling Koop & Kapitaalmarkt
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | Den Haag
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

^[1] En, wanneer subsidiëring noodzakelijk blijkt, hoe ziet die er dan uit?

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 16:00
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: voorlopige cijfers / nulfoto
Bijlagen: concept uitkomsten.xlsx

Bij 5.1.2.e waren er bestandsproblemen..

Dag allemaal,

Bijgaand de beloofde voorlopige cijfers (met de gebruikelijke slagen om de arm en voorwaarden...)

Op blad Huurders zie je de "bekende" Nibud-budgettengrafiek die ook in de Staat stond, maar nu obv WoOn21. Rechts een uitgebreide versie met de bandbreedten van de werkelijke huurquoten toegevoegd.

Op blad Betaalbaarheid een analyse op basis van Nibud en op basis van huurquoten. Hier zie je goed terug (grafiek links midden versus grafiek linksonder) dat de Nibud-benadering een somberder beeld geeft van de betaalbaarheid van de doelgroep passend toewijzen dan als je alleen naar huurquoten kijkt (zonder Nibud-spiegel). En bij eigenaar-bewoners hetzelfde beeld: betaalproblemen of -risico hangen heel sterk met het inkomen samen.

Voor de planning: er zijn nog diverse problemen met deze versie van WoOn2021 (v0.4), zeker ook rond de huurtoeslag. Eind volgende week verwachten we een v0.5, waarin hopelijk een groot deel is opgelost.

En fijn als er ook maar hele prille beelden beschikbaar komen van de verhoging WML, de twee pakketten huurtoeslag, huurverhoging en -verlaging, toewijzen middenhuurwoningen aan lage inkomens etc, dan kan ik alvast wat zaken op gaan zetten. Input voor de opbouw van de nulfoto is ook welkom. Donderdag kan ik nog rekenen, daarna volgende week weer!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
Directie Woningmarkt

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @minbzk.nl

5.1.2.e

Van: Frank van Blokland 5.1.2.e@ivbn.nl>
Verzonden: woensdag 9 maart 2022 11:41
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e; 5.1.2.e; Judith Norbart; 5.1.2.e; 5.1.2.e@amvest.nl
Onderwerp: ABF rapportage gevolgen doortrekken WWS voor het IVBN bezit
Bijlagen: Analyse ABF op impact doortrekken WWS.DOCX; 20210414 ABF notitie inclusief tabellen met woningen tot en met 250 punten #.docx; Uitkomsten 143 tot 170 punten en 10% opslag vgl. vorig scenario tbv BZK.xlsx; voornaamste effecten.xlsx; Presentatie minister De Jonge 17 februari Final.pdf

Beste 5.1.2.e

In het overleg dat IVBN op 17 februari met minister De Jonge heeft gevoerd, werd -helaas voor IVBN- duidelijk dat ons voorstel om te komen tot een substantiële modernisering van het WWS niet zal worden overgenomen. De minister wilde alleen kijken naar beperkte wijzigingen in het héle WWS. Voorts stelde hij zijn vertrouwen op de uit te voeren 'botsproeven' waaruit hopelijk voor hem (en iedere betrokkene) zou blijken dat de schokeffecten op de nieuwbouw en de huidige marktconforme huurprijzen van de reeds bestaande middenhuur niet al te groot zouden zijn. De minister lijkt dus te willen vasthouden aan het doortrekken van het WWS naar 170 (dan met een 10% opslag) of naar 187 punten.

Vanuit IVBN denken we echter dat het volkomen verouderde en op de corporatiesector toegesneden WWS niet geschikt is om de huidige reële marktconforme huurniveaus zoals onze leden die in gespannen woningmarkten hanteren te gaan reguleren. Het effect op de huurniveaus van individuele (midden-)huurwoningen is daarvoor te groot. Ik kijk nadrukkelijk niet naar portefeuille-effecten. IVBN doet dergelijke uitspraken op basis van een in haar opdracht door ABF in 2020/2021 uitgevoerd onderzoek onder circa 85.000 beleggershuurwoningen van IVBN-leden waarvan onze leden in staat waren de voor die analyse noodzakelijke gegevens aan te leveren. (Dat bestand was eerder al door ons ingezet om in 2019 de gevolgen van de noodknop te onderzoeken. IVBN had die gevolgen al aan BZK beschikbaar gesteld, waardoor BZK met plusje en minnetjes over het IVBN-bezit aan de TK kon rapporteren. Bijvoorbeeld ontbreekt van veel vrije sector huurwoningen het aantal WWS-punten, omdat die boven de 143 niet relevant meer zijn.)

Zoals IVBN ook aan de minister heeft gemeld kan bij nog te committeren nieuwbouw rekening worden gehouden met substantieel lagere huurniveaus gedurende de exploitatietermijn. Dat geldt dus niet voor reeds gecommitteerde nieuwbouw die de komende jaren door ontwikkelaars en bouwbedrijven aan IVBN-leden zal worden opgeleverd. Dat brengt IVBN ertoe om nadrukkelijk aan BZK te vragen om voor reeds gecommitteerde nieuwbouw middenhuur een overgangsregime aan te kondigen van alle nieuwbouw die tot het moment van aanvaarding door de TK en EK van een vorm van regulering. Dat neemt de (sterker wordende) aarzeling weg om alsnog nieuwbouwprojecten te committeren.

Groot punt van zorg vanuit IVBN is uiteraard de reeds bestaande midden- en overige vrije sector huur die (met name in de meer gespannen woningmarkten zoals in de G5 en directe omgeving) door IVBN-leden onder marktconforme omstandigheden en dus ook tegen een marktconforme huur worden verhuurd. Daarbij gaat het dus zeker niet

om excessieve huren! Daar werken IVBN-leden immers niet mee. Huurverlagingen zijn politiek gezien natuurlijk fantastisch, maar als een sterke verbetering van de betaalbaarheid ten koste gaat van de beschikbaarheid van huurwoningen, dien we het niet goed.

In het kader van deze door IVBN gevreesde problematiek en omdat IVBN de minister wil helpen met verstandige beslissingen te nemen over de huurmarkt, zijn de IVBN-leden bereid gebleken om de uitkomsten van het ABF-onderzoek te delen met BZK. Het betreffen bedrijfsgevoelige gegevens over het IVBN-bezit, dus vragen wij BZK om hier zorgvuldig en vertrouwelijk mee om te gaan en slechts ná verkregen instemming van IVBN daarover naar buiten te communiceren.

Ik stuur hierbij toe de notitie zoals ABF die in maart 2021 aan ons heeft uitgebracht. We benadrukken dat het om gemiddelden gaat! Er zijn dus huurwoningen die méér en minder huurverlaging zullen ondergaan. Tevens sturen we een update van het onderzoek nadat uit de STEC/Brink onderzoeken was gebleken welke varianten zijn onderzocht. Tevens sturen we hieronder de (samenvattende) sheet met de effecten uit de presentatie die we met BZK hebben gedeeld ter voorbereiding van het gesprek met de minister. Overigens bevelen wij aan dat degenen die met deze cijfers gaan werken de context (her-)kennen van deze sheet en de cijfers; daarvoor is dan ook de presentatie ter voorbereiding van het gesprek met de minister meegestuurd.

Voor verder overleg over deze cijfers zijn Judith Norbart (directeur) en 5.1.2.e van het bureau beschikbaar. Ook vinden wij het goed als jullie desgewenst bij ABF valideren hoe zij hun onderzoek hebben uitgevoerd en welke beperkingen aan het cijfermateriaal hebben gezeten. De door onze leden aan ABF aangeleverde database biedt ons inzien echter het best mogelijke materiaal om mee te werken, maar dateert uit 2019.

Tevens vraag ik je om het bureau van IVBN te informeren over de uitkomst van jullie vraag aan Brink hoe zij zijn gekomen tot de geschetste huurverlagingen van de door hen gehanteerde vijf archetypes.

Tot slot herhaal ik het aanbod aan BZK (bij voorkeur dan ook meteen met een extern bureau als Brink) om met enkele van onze leden in gesprek te gaan over projecten middenhuur (en overige huur) die wél of niet rondgerekend konden worden, bijvoorbeeld in Amsterdam, Utrecht of Den Haag. Daarbij gaat het om nieuwbouw en dus niet om de effecten om de bestaande (midden- en overige vrije sector) huur. Ook hiervoor zijn 5.1.2.e beschikbaar.

Ik schrijf deze laatste mail in functie met echt grote zorg over de dreigende regulering van de middenhuur; waarvan ik vrees dat die té diep zal ingrijpen in de exploitatiemogelijkheden van institutionele en andere professionele woningbeleggers. Ik begrijp de wens om betaalbaar te bouwen, maar het moet wel rond te rekenen zijn. Het simpelweg doortrekken van het WWS heeft mijn inziens té grote negatieve effecten op het kunnen blijven exploiteren van midden- en overige vrije sector huur door professionele lange termijn investeerders. Ik hoop echt dat mijn vrees ongegrond zal blijken! Van afstand zal ik het blijven volgen! Sterkte en veel wijsheid gewenst! Op 30 mei zal ik (na afloop van het IVBN congres 5.1.2.e) afscheid nemen van de leden en relaties, waarvoor ik een aantal BZK-ers zeker zal uitnodigen, omdat het een plezier en voorrecht was met jullie te werken.

Eigen onderzoek IVBN op circa 100.000 beleggershuurwoningen



- Bij het doortrekken van het WWS tot 170 punten en mét een opslag op het WWS van 10% treden er op individueel woningniveau echt hele stevige effecten op!
- Amsterdam: gemiddeld op woningniveau - €270
- Den Haag - €138
- Utrecht - €115
- meergezinswoningen - €116;
- tot 80m2 - €152;
- voor woningen na 2000 gebouwd - €182;
- voor woningen met een huur van boven de € 900 - € 147.
- Dezelfde soort effecten treden op als het WWS wordt doorgetrokken 187 punten (zonder opslag op het WWS)



Met vriendelijke groet,
Frank van Blokland



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
WTC Den Haag, Toren E, 21e verdieping
Prinses Margrietplantsoen 84-A
2595 BR Den Haag
Telefoon 5.1.2.e
www.ivbn.nl



De bijdragen van IVBN aan de Nederlandse woningmarkt

Presentatie t.b.v. het kennismakingsbezoek van
Minister Hugo de Jonge aan IVBN 17 februari 2022

Kantoor IVBN – WTC Den Haag

Gertjan van der Baan (voorzitter IVBN; CEO Vesteda)

Wim Wensing (bestuurslid woningen ; CIO Amvest)

Frank van Blokland, Judith Norbart en **5.1.2.e** - IVBN



Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte



Overview Nederlandse vrije huursector

In totaal: 7,8 miljoen koop- en huurwoningen; 3,1 miljoen huur;
2.1 miljoen corporaties, 700.000 particulier en 200.000 institutioneel



Waarvan: 540.000 geliberaliseerde huurwoningen = 6,9%
(170.000 van woco's, 122.000 van IB-ers; 248.000 van particuliere verhuurders)



Dit zijn: vooral middenhuurwoningen \leq € 1.000 = 80%
vrije sectorhuurwoningen $>$ € 1.000 = 20% (slechts 110.000!)



Paradox: Verregaande regulering zorgt op termijn voor minder middenhuur en verduurzaming, in plaats van méér..... Het raakt niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande middenhuur (wat leidt tot 'uitponden' of complexsgewijze verkopen)



Waarom is middenhuur zo belangrijk?

- ✓ Middenhuur (en overige vrije huur) is voor veel huurders een positieve keuze: jongeren die juist voor flexibiliteit kiezen of senioren die voor 'ontzorging' kiezen. Daarnaast is middenhuur voor een groep huurders een noodzakelijke brug als die o.b.v. hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en (nog) niet willen of kunnen kopen.
- ✓ Op dit moment zit de middenhuur – en vrije huursector (nu slechts 6,9% van de totale woningmarkt) ingeklemd tussen de fiscaal fors gestimuleerde koop en de zwaar gesubsidieerde sociale voorraad; deze omvang van de vrije huursector bedraagt nu circa 540.000 woningen (WoOn 2018).
- ✓ Professionele verhuurders toetsen voor aanvang huur of een woning betaalbaar is voor een huurder. Betalingsproblemen bij de leden van IVBN komen dan ook nauwelijks voor.



IVBN = institutioneel en professioneel

- 1. 10 miljoen mensen investeren hun pensioen via IVBN in Nederlands vastgoed**
 - Zorgvuldig investeren met maatschappelijke betekenis
 - Een voorspelbare lange termijn horizon is key
- 2. IVBN-leden: focus op Goed Verhuurderschap; professionaliteit, integriteit, verduurzaming, nieuwbouw, kwaliteit; huisvesting van mensen met middeninkomens/keyworkers**
 - IVBN-leden hebben een belangrijke trekkersrol en voorbeeldfunctie richting de rest van de markt
 - Een constructieve houding richting het Rijk/gemeenten is onze USP, zie Middenhuurakkoord 2019 en de Actieagenda Wonen
- 3. Institutionele beleggers zijn complementair aan woningcorporaties; investeren ook maatschappelijk bestemd geld**
 - Naast Aedes zijn wij de belangrijkste opdrachtgever voor de bouw en verduurzaming van huurwoningen
 - IVBN-leden zijn de 'vliegwielfunctie' voor veel nieuwbouwprojecten (zorgt ook meer sociale huur)
 - IVBN-leden bedienen de midden- en overige vrije sector met substantiële nieuwbouw en die vormt een essentieel onderdeel van de woningmarkt voor doorstroming



IVBN = substantieel méér nieuwbouw

1. Géén buy-to-let of keep-to-let, maar puur build-to-rent met name in de vrije sector

- Sinds 1960 hebben IVBN-leden méér dan een half miljoen woningen in NL gerealiseerd
- Gemiddeld 7.500 nieuwe woningen per jaar (alleen IVBN-leden). Steeds meer institutioneel kapitaal beschikbaar.
- Let op: risico van 'collateral damage'

2. IVBN-leden verzorgen gemiddeld 10% van de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie

- Verdubbelen is mogelijk, mits investeringsklimaat verantwoord blijft en passende grondprijzen
- Focus op middenhuur (70% van de huidige huren tussen € 750 en € 1.200)

Het kapitaal van de pensioenfondsen en levensverzekeraars inzetten om in nieuwbouw te investeren!

De vrije sector huur zit opgesloten tussen de koop (met forse fiscale stimulering) en de sociale huur (vanwege subsidiering van de corporatiesector) en moet volledig onder marktomstandigheden functioneren



Wat is er tot nu toe gebeurd?

- ✓ Differentiatie overdrachtsbelasting; voor beleggers in 2021 naar 8% en in 2023 naar 9%!
- ✓ De vele lokale huisvestingsverordeningen (Wet Maatregelen Middenhuur)
- ✓ Invoering opkoopbescherming (gericht tegen particuliere buy-to-let-beleggers)
- ✓ Huurbevriezing in 2021 van alle gereguleerde huurwoningen
- ✓ Beperking jaarlijkse huurverhogingen inflatie + max 1% voor 3 jaar **(op voorstel IVBN!)**
- ✓ Beperking WOZ-factor (33%) in het WoningWaarderingStelsel (WWS) per 1-4-2022 (?)
- ☐ Wetsvoorstel GroenLinks: WWS helemaal doortrekken en WOZ component eruit
- ☐ Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap: malafide verhuurders gericht aanpakken
- ☐ Convenant Transparantie Aanvangshuurprijzen **(op voorstel IVBN!)**
- ☐ 'Botsproeven'; 'huurprijsbescherming' / regulering vrije sector **5.1.2.e**



Onderzoeken van Stec Groep en Brink

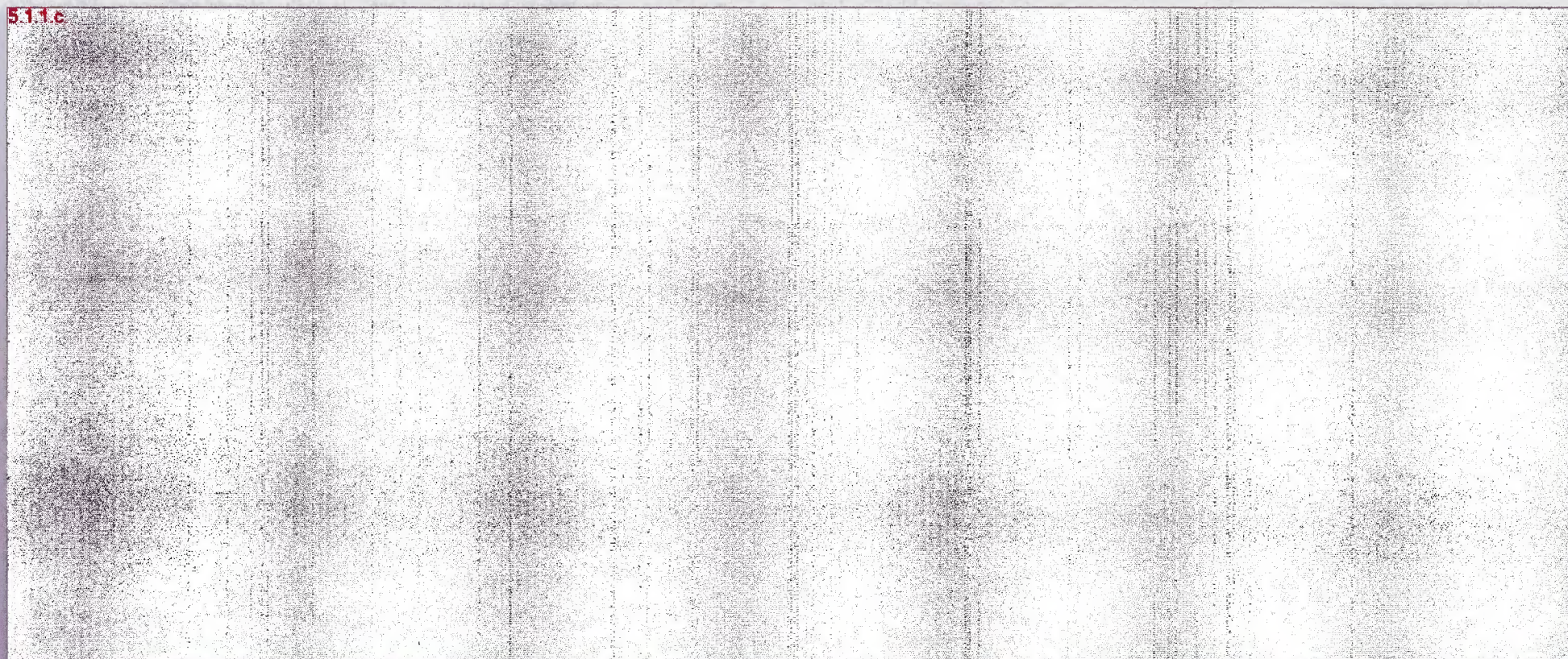
De belangrijkste conclusie:

Beide reguleringsvoorstellen hebben in hun huidige vorm een **enorme negatieve impact** op de **nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen** én op **woningverbetering en verduurzaming van bestaande vrijesectorhuurwoningen**

- Op korte termijn dalen aanvangshuurprijzen en verkoop / uitponden, maar ook : **nieuwbouwbeleggers worden direct geraakt op reeds gecommitteerde projecten**, op de langere termijn dus **minder vrije sector huurwoningen** door verkoop en/of alternatieve investeringsbeslissingen
- Hoe strikter de maatregel, hoe groter de negatieve impact



Onderzoeken van Stec Groep en Brink (4)



Eigen onderzoek IVBN op circa 100.000 beleggershuurwoningen



- Bij het doortrekken van het WWS tot 170 punten en mét een opslag op het WWS van 10% treden er op individueel woningniveau echt hele stevige effecten op!
- Amsterdam: gemiddeld op woningniveau - €270
- Den Haag - €138
- Utrecht - €115
- meergezinswoningen - €116;
- tot 80m² - €152;
- voor woningen na 2000 gebouwd - €182;
- voor woningen met een huur van boven de € 900 - € 147.
- Dezelfde soort effecten treden op als het WWS wordt doorgetrokken 187 punten (zonder opslag op het WWS)



Marktconformiteit

- Noodzaak tot marktconformiteit om te kunnen (blijven) investeren; een acceptabel rendement blijft voor institutionele beleggers noodzakelijk
- Nieuwbouw: passende (!) grondprijzen voor middenhuur
- Beperkingen aan huur en huurontwikkeling zijn in de nieuwbouw nog mee te nemen; niet in de bestaande bouw
- (Te forse) ingrepen in de marktconforme huurprijs middenhuur leidt tot minder investeren in nieuwbouw, maar ook minder in verduurzaming en woningverbetering en ook tot verkoop van huurwoningen



Wat hebben we nodig?

Antwoord: Een integrale visie op de woningmarkt:

- ☐ Betrek de fiscale facilitering van de koopwoningenmarkt bij dit vraagstuk
- ☐ Focus op bijbouwen van middenhuur, met name óók voor ouderen (verhuisketens op gang brengen)
Méér locaties, gemeentelijke visies, passende grondprijzen, voorspelbare lange termijn
- ☐ Bestaande bouw: marktconformiteit
Stimuléér bonafide partijen, bestraf malafide verhuurders gericht
- ☐ Zoek naar nieuwe kansen en mogelijkheden
De leden van IVBN zijn écht onderdeel van de oplossing



Bespreekonderwerpen

1. Structurele afspraken maken over nieuwbouw; van 8500 naar 17.000 tot 20.000 per jaar
2. Regulering nieuwbouw middenhuur: moet deels ook in residuele grondprijzen terugkomen (ander deel via de Woningbouwimpuls)
3. Bestaande middenhuur (143-187 punten): IVBN: modernisering (!) WWS
4. Beperking WOZ-factor in WWS tot 33% te grote ingreep in A'dam/Ut/DH; differentiëren nodig (of anders extra punten)
5. Convenant Transparantie; wellicht ook meteen Goed Verhuurderschap?



Ad 3, 4 én 5: “*Huurprijsbescherming*” middenhuur

- **Marktconformiteit i.v.m. investeringen noodzakelijk; simpelweg doortrekken WWS géén optie**
- IVBN stelt voor **modernisering WWS (143-187 punten)**
- Betere wegingen van bepaalde huidige parameters (duurzaamheid (labels!), kwaliteit, gemeenschappelijke ruimten, buitenruimte etc.).
- Voorstel om aanvullend hieraan toe te voegen: wegingen voor gemeenschappelijke diensten.
- Differentiatie van de beperking van de WOZ-factor in Amsterdam (45%) en voor de overige G5- gemeenten (40%) i.p.v. de huidige 33%



Hoofdlijn reguleringsvoorstel IVBN

Een gemoderniseerd WWS voor 143 tot 187 punten (= liberalisatiegrens tot € 1.000,-)

- Een modernisering van het WWS voor de middenhuur is noodzakelijk om deze relatief kleine sector op een andere manier in zijn kwaliteit te zetten.

Dit sluit aan op de ambitie van IVBN om als constructieve partner van het Rijk mee te denken over complexe onderwerpen binnen de woningmarkt en de woningmarkt zodoende weer gezond te maken.



Uitgangspunten IVBN voor regulering aanvangshuurprijzen

1. Basis moet blijven marktconformiteit: voor de nieuwbouw én de bestaande bouw
2. Sluit aan op de vraag van (potentiële) huurders (denk aan hoge kwaliteit, verduurzaming, nieuwe woonvormen)
3. Een jaarlijkse indexatie puntentelling moet gelijk opgaan met de toegestane jaarlijkse huurverhoging (= inflatie + 1%)
4. IVBN wil differentiatie van de WOZ en als dat niet lukt moeten er opslagpunten voor huurwoningen in G5 komen. Dus: 45% WWS-aandeel voor Amsterdam en 40% voor de overige G5-gemeenten
5. Daarmee komt er beperkte toegang tot de Huurcommissie met passende kostendelersnorm
6. Een overgangsregime voor huidig gecommitteerde nieuwbouwprojecten waarvoor al afspraken met gemeenten zijn gemaakt ten tijde van de introductie van een reguleringsvorm voor de vrije huursector

IVBN zoekt naar manieren om de modernisering van het WWS zodanig vorm te geven dat marktconformiteit voor de middenhuur het uitgangspunt blijft.



Ad 6 Convenant Goed Verhuurderschap

- Convenant Transparantie Aanvangshuurprijzen vooral gericht op méér transparantie
- Afgezien van praktische bezwaren verwachten wij instemming vanuit IVBN, want: meer en gerichte zelfregulering vanuit de vastgoedsector
- NvBanken hebben zich echter gemeld bij zowel IVBN als Vastgoed Belang; zij willen meedoen en stellen substantiële (en door hen afdwingbare) aanvullingen voor om het convenant te verbreden naar Goed Verhuurderschap:
 - ☐ in de exploitatiesfeer
 - ☐ bij de contractvorming
 - ☐ bij gedrag

Meer weten?

- Kom naar ons congres De Ideale Stad op 30 mei 2022 Jaarbeurs Utrecht
- Volg ons via LinkedIn
- Bezoek onze website www.ivbn.nl

5.1.2.e 5.1.2.e @ivbn.nl 5.1.2.e	5.1.2.e	Judith Norbart Directeur 15-2-22 5.1.2.e @ivbn.nl 5.1.2.e	5.1.2.e
---	----------------	--	----------------



5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 10 maart 2022 11:01
Aan: 5.1.2.e
CC:
Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen
Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 2 mrt PO 5.1.2.e docx

En mijn aanvullingen in het document van 5.1.2.e!

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 11:20
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

En mijn aanvullingen in het document van 5.12.0

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)
Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 11:09
Aan: 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@rijksverheid.nl](mailto:[redacted]@rijksverheid.nl)
cc 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl); 5.1.2.e [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)
Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Ook van mijn kant nog enige kleine aanvullingen.
Verder gegaan in het document van 5.1.2.e ☺

Groeten 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 10:04

Aan 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Ha collega's, ook bij mij is de betreffende map Inderdaad leeg, zal wel met autorisaties te maken hebben... Laten we daarom toch maar verder werken in het document waar 5.1.2.e al op gereageerd heeft (zie bijlage)! Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 16:57

Aan 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Als ik de werkmap Programma betaalbaarheid voor staf 18 maart) open is hij bij mij leeg.
Daarom mijn aanpassingen/suggesties in bijgaand document

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Wonen

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 3 maart 2022 20:28

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Ha collega's,

In de komende weken moet het programma betaalbaarheid richting voltooiing worden gebracht voor de MR. Er ligt op dit moment een goede basis, maar nog niet op alle onderdelen vormt het echt een uitwerking van dat wat we op die thema's gaan doen. En die slag moet het nu gaan krijgen.

5.1.2.i/5.2.1

Het verzoek is dan ook om een slag te gaan slaan op het document zoals het er nu ligt (zie bijlage, en in de werkmap Programma betaalbaarheid voor staf 18 maart). Daarbij heeft 5.1.2.e al verschillende opmerkingen opgenomen en heb ik verschillende van jullie namen opgenomen in het document waar jullie input in ieder geval nodig is. En daar waar je denkt: dat kan anders/beter worden opgeschreven, doe vooral die suggesties!

Op vrijdag 11 maart willen we graag al jullie input verzameld hebben. Op maandag 14 maart heb ik een uur in jullie agenda's gepland om het gezamenlijk door te lopen. Dit alles ter voorbereiding op de staf betaalbaarheid met de minister op vrijdag 18 maart. Input via het document in digidoc helpt de boel bij elkaar houden, dus dat heeft de voorkeur!

~~Buiten rookvelden~~ op maandag 14 maart ben ik weer terug. Komende week zijn 5.1.2.e voor jullie beschikbaar om mee te denken, dus maak daar vooral gebruik van ☺

Veel succes en tot 14 maart.

Groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Afdeling Huurbeleid & Aandachtsgroepen

Directie Wonen

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen (DGBRW)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

5.1.2.e @minbzk.nl | 5.1.2.e

.....
T 5.1.2.e

E 5.1.2.e @minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

.....
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 10:40
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: passages beleggers in programma betaalbaar wonen
Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 2 mrt 5.1.2.e.docx

Ha 5.1.2.e

Ik heb het stuk op de verschillende onderdelen aangepast. Vul jij aan waar nodig? Ik heb nog niks opgenomen over het hoe en wanneer invoeren van box 3, wat we daarover kunnen zeggen laat ik aan jou.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 10 maart 2022 14:42
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: passages beleggers in programma betaalbaar wonen

Hoi 5.1.2.e,

Zouden jullie nog een blik kunnen werpen op de volgende passages over beleggers (ook irt middenhuur) uit het programma?

Het gaat om de volgende passages:

Pagina 7: 5.1.2.1/5.2.1

5.1.2.1/5.2.1

Met de goede haakjes in de analyse kan het beleid daar vervolgens logisch op aansluiten.

- Pagina 10: 5.1.2.1

5.1.2.e

- Pagina 12:

5.1.2.1

5.1.2.e

Alvast dank!

5.1.2.6

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 16:18
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: Regulering middensegment

Ohhhhhhh wow dat is een hele verheldering! Enig idee of we ook ergens bruto verdeling hebben?

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 16:16
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: Regulering middensegment

CBS-grafiek is op basis van besteedbaar inkomen. Dus niet bruto-inkomen. Gok dat die 75.000 juist weer een bruto-inkomen is. Uit mijn hoofd weet ik wel dat PBL een studie naar middenhuur/middeninkomens heeft gedaan. Dacht dat daar die 75.000 vandaan komt.

Snap overigens nooit hoe CBS aan besteedbaar inkomen komt. **Buiten reikwijdte**

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
 Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 16:06
 Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@rijksoverheid.nl>
 Onderwerp: RE: Regulering middensegment

Inderdaad denk ik wel slim. Misschien ook om te kijken wat SZW vindt van onze betaalbaarheidsindicator (als die is gekozen)?

Over de totstandkoming van de betaalbaarheidsindicator heb ik jullie trouwens beiden apart al gesproken deze week, maar misschien goed om de stavaza daaromtrent nog even gedrieën door te nemen. 5.1.2.e heeft voor mij aan 5.1.2.e gevraagd om voor de onderbouwing flink wat dingen door te rekenen maandag. Ik weet niet hoe snel hij daarmee klaar is maar misschien goed het dan dinsdag even te bespreken om te zien wat het voor ons betekent. Een van de vragen die in dit proces bij mij daarnaast op kwam is waarom we voor middeninkomens eigenlijk uit gaan van een inkomen tot 75.000 euro. Dat is ontzettend hoog als ik hier kijk naar de inkomensverdeling in NL: [Verdeling gestandaardiseerd inkomen \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/verdeling-gestandaardiseerd-inkomen). In 2020 had maar 2,3 procent van de Nederlandse huishoudens een hoger inkomen. Ben benieuwd wat daar de redenering bij was/is!

Ik plan wat in voor dinsdagochtend, hoop voor jullie OK.

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 15:09

Aan: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Regulering middensegment

Mooi om te horen! Zouden we niet ook eens bij SZW moeten checken of zij hier een mening over hebben? Meer om ze mee te nemen voordat het programma in de onderraad ligt dan om echt inhoudelijke input.

Van: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 14:30

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: FW: Regulering middensegment

Hoi 5.1.2.e ,

Ik heb net met EZK gesproken. Zij konden zich vinden in de aanpak die wij hebben voorgesteld. Ze hebben in een eerder stadium aangegeven dat ze graag zien dat CPB en PBL betrokken worden bij dit traject. Omdat de onderzoeken die wij gaan uitzetten niet geheel in het straatje van PBL/CPB ligt, heb ik aangegeven dat wij hen graag als de uitkomsten van de botsproeven er zijn uitnodigen voor een kennissessie. In die sessie kunnen CPB/PBL dan aangeven of we nog belangrijke (economische) inzichten missen. Dat was wat betreft EZK goed, wel leek het hen handig om al een keer eerder ze te betrekken en aan te kondigen dat we op termijn met zo'n kennissessie komen. Een kennissessie waarin ze zonder een eigen analyse gedaan te hebben wat mogen roepen is mogelijk wat uit de comfort zone van PBL/CPB. Ik heb aangegeven dat we hen al eerder kunnen benaderen en mee kunnen nemen in wat we doen. Verder gaf EZK aan dat ze bereid zijn om mee te lezen op de onderzoeksopzet voor het onderzoek naar de business cases als we die hebben. Lijkt mij een mooie uitnodiging.

Ik heb FIN gisteren en vandaag gebeld, maar geen gehoor gekregen. Ik heb 5.1.2.e net gemaïld dat wij volgende week gemeenten spreken en het handig is om eventuele input maandag binnen te hebben zodat we dat nog mee kunnen nemen. Ik laat het weten als ik iets van hem terug heb.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 2 maart 2022 12:02

Aan: 5.1.2.e @minfin.nl>; 5.1.2.e @minezk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Regulering middensegment

Hoi 5.1.2.e ,

Even geleden spraken we elkaar over regulering van het middensegment en de botsproeven die wij met gemeenten gaan starten om te bepalen hoe die regulering kan worden vormgegeven en wat de effecten hiervan zijn. Destijds ging het nog over mogelijke regulering van het middensegment. Met het coalitieakkoord is duidelijk geworden dat deze regulering er komt. Wel gaan we nog steeds tot aan de zomer aan de slag met de botsproeven om de vormgeving en effecten van de regulering te bepalen. We hebben inmiddels een grote, middelgrote en kleinere gemeenten gevonden waarmee we de botsproeven gaan doen: Utrecht, Zwolle en Doetinchem. In de

bijlage vinden jullie een document waarin we het proces, de uitgangspunten en uitkomsten van de botsproeven op hoofdlijnen hebben neergezet. Jullie input ten aanzien van wat we de komende tijd aan informatie moeten vergaren om straks een goed afgewogen besluit te kunnen nemen over de vormgeving is zeer welkom! Ik kan mij voorstellen dat enige toelichting op het document kan helpen, dus ik kan jullie desgewenst ook even bellen om het een en ander toe te lichten.

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Directie Woningmarkt | Koop- en Kapitaalmarkt
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e | E 5.1.2.e @rijksoverheid.nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 14 maart 2022 12:05
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Stukken voor alternatieven optrekken WWS
Bijlagen: Plan van Aanpak alternatieven huurprijsregulering optrekken liberalisatiegrens.docx; 20220124 Mietspiegel Voor- en Nadelen.docx; Nota Aanpak Duitsland regulering woningmarkt.docx; Bijlage 1 vertaling artikel Staatsinterventie miezerige huuropbrengsten loont verhuren uberhaupt nog.docx; Bijlage 2 Belastingssystematiek Duitsland in verhouding tot Nederland.docx

Zie bijgaand:

- Plan van aanpak met de alternatieven waar al kort bij staat wat de voor- en nadelen zijn. Volgens mij wilde 5.1.2.e dit nog gedetailleerder met tabelletjes bijvoorbeeld. Maar goed om bij 5.1.2.e even te vragen wat hij graag wil.
- Uitwerking specifiek van de Mietspiegel in een documentje met voor- en nadelen;
- Nagenoeg dezelfde inhoud als het Mietspiegel document maar dan in een nota voor de minister. Met twee bijlagen.

5.1.2.e

.....
 Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | Den Haag
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
 T 5.1.2.e
 5.1.2.e @minbzk.nl

Plan van Aanpak alternatieven voor regulering middenhuur

A) Organisatie

PM verantwoordelijke medewerkers

B) Onderwerp

We hebben gekozen voor het uitwerken van de regulering van het middenhuur door het optrekken van de liberalisatiegrens en het woningwaarderingssysteem. De volgende alternatieven zijn in voorstudies onderzocht en blijken minder geschikt:

- Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde
- Duits model: Mietspiegel
- Zwitsers model
- Iers model: *Cost rental*
- Huurprijsverhogingen reguleren

C) Planning

	2022						2023				2024
	Jan	Feb	Mrt	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Onderdeel X											
Onderdeel Y											

D) Uitwerking

- Regulering van de aanvangshuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde. In dit model wordt minder gekeken naar gebruikswaardebepaling: kwaliteit van de woning wordt minder meegewogen. Bovendien kan je minder sturen op andere beleidsdoelen zoals verduurzaming. Daarnaast zal er bij gebruik van WOZ fors gedifferentieerd moeten worden in de maatregel: in oververhitte woningmarktregio's is een laag percentage nodig om betaalbaarheid te borgen, terwijl in meer ontspannen regio's een hoog percentage nodig is om überhaupt aanbod in het middenhuursegment te krijgen. WOZ fluctueert jaarlijks, waardoor grote huurprijsstijgingen mogelijk blijven. Om dit te voorkomen moet je (ingewikkelde) correcties toepassen. (zie verder Stec 2021, pp. 46-60).
- Mietspiegel. (ook wel: Mietpreisbremse) Bij mutatie mag de verhuurder een nieuwe huurprijs per vierkante meter vragen van maximaal 110 procent van het gemiddelde van de buurt waarin de huurwoning zich bevindt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar onderhoudsniveau en kwaliteit van de woning. Dit geldt niet bij nieuwbouw of bij ingrijpende renovaties. (SEO, p. 33). Het effect van de maatregel is binnen Duitsland enigszins omstreden, omdat sinds de invoering van de huurrem sprake is geweest van een sterke stijging van de huurprijzen. (Stec, p. 81).
- Zwitsers model. Kent verschillende regels, waaronder ook een indexatie volgens de mietspiegel. De huurprijs voor een nieuwe huurder mag met maximaal 10 procent worden verhoogd. Ook krijgt de nieuwe huurder inzicht in de "oude" huurprijs. De jaarlijkse huurverhoging (of – verlaging) is gekoppeld aan de stand van de hypotheekrente, zoals vastgesteld door de Zwitserse centrale bank (dus dit was de afgelopen jaren laag). Huurverhogingen van meer dan 10 procent zijn enkel mogelijk na renovatie, bijvoorbeeld door verduurzaming van de woning. Huurders kunnen in Zwitserland, wanneer zij twijfels hebben aan de passendheid van hun huurprijs, de huur laten indexeren middels de zogeheten Mietspiegel, waarbij wordt gekeken naar de hoogte van de huur van omliggende, vergelijkbare woningen. De Zwitserse woningmarkt is slecht vergelijkbaar met de Nederlandse woningmarkt. wordt getypeerd door lage aandeel woningeigenaren (37%), grote private huurmarkt (53%) en zeer kleine sociale sector (3%). Bovendien ook geen huurtoeslag of huurdifferentiatie op basis van inkomen. (zie Kamerbrief 21 september 2021, bijlage 5)
- Ierse model: *Cost rental*. Is met name gericht op nieuwbouw voor middeninkomens en de markt is niet goed vergelijkbaar met Nederland (veel kleiner sociaal huursegment: 9%). Gemeenten worden gestimuleerd om op eigen grond meer middenhuur te bouwen. Daarnaast wordt er een middensegment voor huurwoningen gecreëerd waarin vooral Approved Housing Bodies (non-profit organisaties) en lokale overheden en later mogelijk

ook private verhuurders vrijwillig actief in kunnen zijn, tegen gunstige voorwaarden (waarvan de vraag is of dit in Nederland kan zonder Europese staatssteun regel te doorkruisen, Kamerbrief 21 september 2021). De verwachting is dat de huurprijs van deze woningen 25% onder de markthuur zal liggen en dat toevoeging van dit aanbod de huurprijsstijgingen in het marktsegment kunnen dempen (Stec, pp. 83-84).

- Huurprijsverhogingen reguleren. Twee mogelijkheden met grote kanttekeningen. 1) huurprijsverhogingen tijdens contractduur reguleren: of dit een geschikte maatregel is, is afhankelijk van je probleemanalyse. Dit alternatief sluit niet aan bij een probleemanalyse waarbij de huren te hoog liggen, want bij mutatie kunnen deze alsnog stijgen. 2) huurprijsverhogingen specifiek bij mutatie reguleren. Huurprijs mag dan niet hoger zijn dan de oude huurprijs plus een nader te kiezen percentage. Nadelen: gemeente moet inzage hebben in het oude huurcontract. Er kan geen rekening worden gehouden met lange woonperiode of renovatie. (SEO, p. 33)

E) Relevante stakeholders

F) Risico's en opletpunten

Onderzoeken:

SEO, juni 2019, Prijsregulering in de vrije huursector

Stecgroep, 1 september 2021, Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur

Brink, 9 september 2021, consequenties huurprijsregulering

Mietspiegel/Mietpreisbremse: maximaliseren van huurprijsstijgingen op basis van gemiddelde huurprijs in gebied.

Voordelen:

- Betreft een vorm van marktconforme huurprijsregulering: borgt dat de marktwaarde wordt meegenomen in de huren. In opgaande markt mogen huren meestijgen en in neergaande markt gaan die naar beneden. Laat meer ruimte voor beleggers om te investeren.
- Nieuwbouw is uitgesloten van de Spiegel. Ook bij transactie mogen verhuurders de hogere huur blijven vragen. Daarmee is bij deze vorm van regulering minder sprake van de klassieke afruil tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid. Voor beleggers blijft het aantrekkelijk te investeren in nieuwbouw.
- Ook na renovatie mag de huurprijs met meer dan 10% verhoogd worden. Dit biedt een prikkel tot verbetering, bijvoorbeeld door verduurzaming, van de woningvoorraad.
- Kan lokaal/regionaal ingevoerd worden.

Nadelen:

- De Mietspiegel reguleert de huurprijsstijgingen en niet de huidige huurprijzen. Daarmee gaat het de huidige betaalbaarheidsproblematiek niet oplossen. De maatregel wordt namelijk geijkt op de huidige markthuurl, die nu al voor de meeste middeninkomens te hoog is.
- De Mietspiegel kent nog steeds een prijsopdrijvend effect (al is het beperkt).
- Prijzen van huurwoningen reflecteren (afhankelijk van de opzet) hiermee slechts beperkt de kwaliteit van de woningen. De prijs/kwaliteit verhouding wordt namelijk alleen gespiegeld aan andere woningen.
- Met deze vorm van regulering in het middensegment wordt het huurrecht nog complexer. Er ontstaan dan drie systemen: voor het sociale segment geldt het WWS, voor de middenhuur geldt de Mietspiegel en daarboven is het segment volledig geliberaliseerd. Dit maakt het voor huurders niet begrijpelijker.
- Complex in uitvoering.
 - o Een dergelijk systeem veronderstelt dat er kennis is van oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving. In Nederland hebben we (nog) niet een dergelijke registratie. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes. Dat is te vrijblijvend om de Spiegel op te baseren.
 - o Er moet een periode bepaald worden op basis waarvan de huurrem wordt bepaald. Bijvoorbeeld 10% boven het gemiddelde van de afgelopen 4-6 jaar.
 - o De maximale huurprijsstijging van 10% ten opzichte van de lokale huurprijs wordt bepaald ten opzichte van gelijksoortige huurwoningen (waarbij gekeken wordt naar kenmerken als grootte, kamers, locatie, energielabel etc.). Voor die categorieën moet bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van een WWS met een wegingsfactor voor WOZ-waarde. De vraag is of dan inderdaad voldoende recht doet aan de marktwaarde en dan wordt alsnog gekozen voor een WWS. Alternatief is dat categorieën worden bepaald alleen op basis van de WOZ-waarde, met de kanttekening dat de kwaliteit van de woning onvoldoende wordt meegewogen.

Verdere toelichting van de Spiegel uit het Stec Rapport [rapport-verkenning-beleidsopties-voor-huurprijsregulering-van-de-vrijesectorhuur.pdf](#)

Wat is het (uit Stec, P. 81):

"De Duitse Mietpreisbremse is in 2015 ingevoerd en in 2019 en 2020 aangescherpt en moet werken als een cap op de huurprijsontwikkeling van vrijesectorhuurwoningen in kernen met een hoge marktdruk. De meeste grote Duitse Steden kennen een Mietpreisbremse. De huurrem bestaat eruit dat bij een nieuw huurcontract de huur niet meer om hoog mag gaan dan naar 10% boven de vastgestelde vergelijkende huurprijs in het betreffende gebied. Deze vergelijkende huurprijsystematiek (de 'Mietspiegel') is openbaar."

Effecten:

"De effecten van de maatregelen is binnen Duitsland enigszins omstreden, omdat sinds de invoering van de huurrem sprake is geweest van een sterke stijging van de huurprijzen. Tegelijkertijd is er in de periode 2015 tot 2019 een aantoonbare remmende werking op de huurprijsontwikkeling vastgesteld van 2 tot 4% van de huurprijs ten opzichte van de situatie waarin geen sprake is van een huurrem. Dit was de aanleiding om de doeltreffendheid van de huurrem te vergroten door een aanscherping van de wetgeving."

Verdere toelichting:

"De Huurrem heeft betrekking op woningen in gemeenten die opgenomen zijn in speciaal register (vergelijkbaar in Nederland met bijvoorbeeld het bestand van vrijesectorhuurwoningen of het bestand van vrijesectorhuurwoningen met een huur van bijvoorbeeld € 750 tot circa € 1.000 per maand) in gebieden met een hoge marktspanning. In Duitsland bepalen de Länder op welke gebieden de huurrem betrekking heeft. In deze gemeenten wordt een 'gemeentespecifieke vergelijkende huur' ('ortsüblichen Vergleichsmiete') bepaald op basis van een Mietspiegel'. De Mietspiegel geeft op basis van woningkenmerken (grootte, kamers, outillering, locatie, energielabel en dergelijke) weer wat de vergelijkende grondslag voor de woning is. Dit systeem geldt in 95% van alle gemeenten in Duitsland. Aanvullend werken gemeenten met een huurrem in geval van een te hoog ervaren huurprijsstijging.

De vergelijkende huur vormt de basis voor de rechtmatigheid van de huurverhogingen van alle woningen in het geliberaliseerde segment en bestaat sinds 1974 en is verankerd in het Duitse Burgerwetboek (BGB). Het is nauw verweven met alle reguleringen die betrekking hebben op de vrijesectorhuur in Duitsland. Desondanks stegen de huren in Duitsland in de jaren voorafgaand aan de huurrem sterk. Bij nieuwe huurcontracten kwamen huurverhogingen van 20 tot zelfs 45% voor (ook de kooprijzen stegen sterk in deze periode, afhankelijk van locatie en marktspanning). De huurrem moet deze ontwikkeling vertragen doordat de huren maximaal 10% boven de vergelijkende huur in het betreffende gebied mogen liggen (uitgaande van de woningkenmerken in de Mietspiegel).

Overige interessante kenmerken:

- De Mietpreisbremse geldt voor nieuwe huurcontracten bij alle bestaande woningen maar niet voor nieuwe huurwoningen, zodat er geen rem zit op de ontwikkelingsbereidheid van ontwikkelaars om nieuwbouw toe te voegen.
 - De Mietpreisbremse geldt niet voor grote renovatiewerkzaamheden ('umfassende Modernisierung', 145) van de woning, om te voorkomen dat verhuurders niet meer investeren in de woningen.
 - Wanneer de huurprijs al boven het niveau van de huurrem ligt, mogen verhuurders deze blijven vragen, ook wanneer sprake is van een nieuwe transactie.
- Deze maatregelen zijn expliciet genomen om ongewenste neveneffecten op de ontwikkelingsmarkt en de bestaande verhuurmarkt te voorkomen.

Sinds 2019 is de regelgeving van de Mietpreisbremse aangescherpt in die zin dat een verhuurder verplicht is de huursom schriftelijk openbaar te maken, wanneer de huur 10% hoger is dan de gemeentespecifieke vergelijkingshuur. De huurder doet dan een beroep op de wetgeving rondom de Mietpreisbremse. In 2020 is de wetgeving nog verder aangescherpt door de huurverlaging als gevolg van de huurrem ook met terugwerkende kracht in te laten gaan. Daarnaast is de periode waarover de vergelijkingshuur is bepaald verlengd van vier jaar naar zes jaar, om op deze manier een grotere dempende werking van de huurrem uit te laten gaan. Het is nog te vroeg om de effecten van deze laatste aanscherping in beeld te brengen."



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Wonen

nota

Aanpak Duitsland regulering woningmarkt

TER INFORMATIE

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000079339

Datum
9 februari 2022

Opgesteld door
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Samengewerkt met
5.1.2.e

Bijlage(n)
0

Aanleiding

Naar aanleiding van dit Duitse artikel ([Staatliche Eingriffe, mickrige Mietrenditen: Lohnt sich Vermieten überhaupt noch?](#), ofwel: *Staatsinterventie, miezerige huuropbrengsten: loont verhuren überhaupt nog?*), vroeg u naar de manier waarop Duitsland ingrijpt op de woningmarkt en of er elementen zijn waar wij ons voordeel mee kunnen doen. In de bijlage vindt u een vertaling van het betreffende artikel. Het artikel beschrijft de indicatoren die van belang zijn voor de investeringsbeslissing: de aankoopprijs, huurinkomsten, bouwfinancieringsmateriaal, isolatiekosten, stijgende rentetarieven en fiscale regels. Daarna wordt ingegaan op huidige en toekomstig Duits beleid dat van invloed is op de aantrekkingskracht van vastgoedbeleggingen. Ook komt de Duitse belastingssystematiek aan de orde. Volledigheidshalve vindt u over fiscale regels in Duitsland en Nederland een toelichting in de bijlage.

Advies

Ter kennisname.

Kern

- Duitsland kent een bredere maar minder verdergaande huurprijsregulering dan Nederland. In Duitsland zijn alle huurwoningen gereguleerd middels een Mietspiegel. Dat is een marktconforme regulering waarmee de maximale huurprijs wordt bepaald aan de hand van vergelijkbare woningen. Hiermee worden excessieve huurprijzen voorkomen, maar blijven marktprijzen het uitgangspunt.
- Nederland reguleert een beperkt segment aan huurwoningen op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), tot aan de liberalisatiegrens van 143 punten (€763,47). Het WWS kent een prijs toe op basis van de kwaliteit van de woning. Hierin speelt de marktwaarde een beperkte rol, maar wordt de betaalbaarheid beter geborgd.
- Met de ambitie in het Coalitieakkoord om ook middenhuurwoningen een vorm van huurprijsbescherming te geven, wordt de Nederlandse huurprijsregulering verder verbreed naar het vrije huursegment. In die zin wordt de reikwijdte meer vergelijkbaar met die van Duitsland.
- Een Mietspiegel voor verdere regulering zien wij niet als kansrijk: het gaat uit van marktprijzen en niet de kwaliteit van woningen, daarmee borgt het de betaalbaarheid onvoldoende, maakt het de huurprijsregulering nog

complexer en het is bovendien in Nederland op dit moment moeilijk uitvoerbaar.

- In de toelichting staat tot slot een korte uitleg bij het oordeel van het Duitse hoogerechtshof van april 2021, waarbij de lokale huurbevriezing in Berlijn ongrondwettelijk werd verklaard omdat de huurprijsbescherming landelijk uitputtend geregeld was en geen ruimte liet aan lokale invulling.

Onze referentie
2022-0000079339

Datum
9 februari 2022

Toelichting

- In Duitsland worden huurprijzen beschermd via de Mietspiegel. Dit verplicht gemeenten met 50.000 inwoners tot een openbare huurindex, die het gemiddelde van de markthuur van vergelijkbare woningen van de afgelopen zes jaar weergeeft (tot 2019 was dit vier jaar). Hieraan zijn verschillende regels over huurprijzen gekoppeld:
 - Voor bestaande huurovereenkomsten: de huur mag niet worden verhoogd boven het in de omgeving gebruikelijke niveau. Landelijke huren mogen binnen drie jaar maximaal 20% stijgen en op krappe huizenmarkten binnen drie jaar maximaal 11%.
 - Voor nieuwe huurovereenkomsten: in een krappe woningmarkt mag de huur voor bestaande woningen maximaal 10% hoger zijn dan de vastgestelde vergelijkende huurprijs in het betreffende gebied. De huurrem geldt niet voor nieuwbouw en gerenoveerde woningen. Bij gerenoveerde woningen geldt de uitzondering op de huurprijsrem alleen voor de eerste huur na verbouwing.
- In Nederland zijn maximale huurprijsstijgingen al gereguleerd in zowel het gereguleerde segment (vastgesteld bij ministeriële regeling) als in de vrije sector (bij wet gemaximeerd op inflatie +1%). De aanvangshuurprijzen zijn in Nederland ook al gereguleerd in het segment tot 143 WWS punten (€763,47).
- Met de ambitie in het Coalitieakkoord om middenhuur te reguleren, wordt de aanvangshuurprijsbescherming verder uitgebreid naar een breder segment en gaat in die zin meer lijken op Duitsland in reikwijdte. Daarvoor gaan we in de botsproeven in eerste instantie uit van de WWS-systematiek die in Nederland al geldt voor het huidige gereguleerde segment.
- De Mietspiegel kent de volgende nadelen:
 - De Mietspiegel reguleert huurprijzen en stijgingen op basis van de huidige markthuur die nu al voor de meeste middeninkomens te hoog is. Daarmee gaat een dergelijke vorm van regulering in de huidige markt de betaalbaarheidsproblematiek niet oplossen.
 - De Mietspiegel kent nog steeds een prijsopdrijvend effect (al is het beperkt).
 - Prijzen van huurwoningen reflecteren (afhankelijk van de opzet) slechts beperkt de kwaliteit van de woningen. De prijs/kwaliteit verhouding wordt namelijk gespiegeld aan andere woningen op basis van de huidige markthuur. Het WWS kent een prijs toe op basis van de kwaliteit van de woning, waar de marktwaarde een beperkte rol speelt (cap op de WOZ-waarde in de WWS puntentelling).
 - Een Mietspiegel zou het huurrecht nog verder compliceren. Er ontstaan dan mogelijk drie systemen: voor het sociale segment geldt het WWS, voor de middenhuur geldt de Mietspiegel en daarboven is het segment volledig geliberaliseerd. Dit maakt het voor huurders niet begrijpelijker.

- Bovendien is een Mietspiegel in Nederland moeilijk uitvoerbaar:
 - De index vereist een database van oude huurcontracten en omliggende huurcontracten in de omgeving. In Nederland hebben we (nog) niet een dergelijke registratie. De kennis van huidige huurcontracten in Nederland wordt vergaard via vrijwillige enquêtes. Dat is te beperkt en vrijblijvend om de Spiegel op te baseren.
 - Daarnaast wordt de maximale huurprijsstijging van 10% ten opzichte van de lokale huurprijs bepaald door een vergelijking te maken met de prijs van gelijksoortige huurwoningen (waarbij gekeken wordt naar kenmerken als grootte, kamers, locatie, energielabel etc.). Wanneer op basis van die categorieën een indeling wordt gemaakt, kom je al snel uit bij een systematiek die lijkt op het woningwaarderingsstelsel. De vervolgvraag is dan waarom er niet in eerste instantie gereguleerd wordt op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) zoals dat ook gebeurt in het huidige gereguleerde segment. Alternatief voor het WWS is dat categorieën worden bepaald alleen op basis van de WOZ-waarde, met de kanttekening dat de kwaliteit van de woning onvoldoende wordt meegewogen.
- Er zijn wel positieve elementen te benoemen aan de Mietspiegel:
 - Het betreft een vorm van marktconforme huurprijsregulering. De systematiek borgt dat de marktwaaarde wordt meegenomen in de huren. In opgaande markt mogen huren meestijgen en in neergaande markt gaan die naar beneden. Daarbij worden excessieve huurprijzen voorkomen, maar blijft het algehele huurprijsniveau hoog. Dit laat meer ruimte voor beleggers om te investeren (maar borgt daarmee minder goed de betaalbaarheid).
 - Nieuwbouw is uitgesloten van de Spiegel. Ook bij transactie tussen verhuurders mag de hogere huur gevraagd blijven worden. Hiermee is minder sprake van de klassieke afruil tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid. Voor beleggers blijft het aantrekkelijk te investeren in nieuwbouw.
 - Ook na renovatie mag de huurprijs met meer dan 10% verhoogd worden. Dit biedt een prikkel tot verbetering, bijvoorbeeld door verduurzaming, van de woningvoorraad.

Onze referentie
2022-0000079339

Datum
9 februari 2022

Lokale huurprijsbevrozing in Berlijn ongrondwettelijk beoordeeld (april 2021):

- Aanvullend op bestaande landelijke huurprijsbescherming, had de stad Berlijn een huurbevrozing geïntroduceerd sinds februari 2020. Beoogde looptijd was vijf jaar. Voor dit huurprijsplafond was geen wettelijke grondslag (de maatregel was geen onderdeel van de Mietpreisbremse). In april 2021 heeft het Duitse Hooggerechtshof dit ongrondwettelijk beoordeeld. Argumentatie was dat er geen regionaal eigen beleid kon worden gemaakt aangezien de federale regering al had besloten over een landelijke huurrem en daarmee de wetgevende macht exclusief bij haar lag. Ook zou het huurplafond een te hoge inbreuk op het eigendomsrecht maken en het recht om overeenkomsten voor huur en verhuur aan te gaan.
- Ook in Nederland is de huurprijsregelgeving uitputtend in het Burgerlijk Wetboek geregeld. Er is dus geen autonome ruimte voor gemeenten om zelf regels te maken over huurprijzen.

Bijlage 2. Belastingssystematiek Duitsland in verhouding tot Nederland

Kern:

In Duitsland worden huurinkomsten gezien als inkomen en ook op die manier belast. Het vermogen dat in de woning zit wordt echter niet belast. Sterker nog: elk jaar kan er 2% van de waarde van de woning worden afgeschreven door deze af te trekken van de totale huurinkomsten. Als een woning meer dan 10 jaar in bezit is geweest hoeft de eigenaar bij doorverkoop ook geen belasting te betalen over de verkoopopbrengsten.

In Nederland is het op dit moment nog relatief gunstig om een woning in box 3 te verhuren. Huurinkomsten worden dan niet gezien als inkomsten, maar als onderdeel van het totale vermogen. Ook een deel van de waarde van de woning wordt meegenomen als vermogen. Kosten en schulden komen ten laste van het vermogen. Over het totale vermogen wordt een fictief rendement berekend waarover 31% belasting wordt betaald.

In het regeerakkoord staat de ambitie om over te gaan naar een box 3 stelsel waarbij belast wordt op basis van het werkelijke rendement. Dit houdt in dat huurinkomsten worden gezien als rendement en dat ook de waardeontwikkeling van de woning als rendement wordt gezien. Over dit rendement wordt dan belasting geheven. Dit vergroot de belastingdruk voor beleggers in box 3 aanzienlijk.

Toelichting:

I. Duitse belasting systematiek:

In Duitsland worden huurinkomsten en verhuurd vastgoed als volgt belast:

- De netto huurinkomsten worden gezien als inkomen en worden belast volgens de belastingstijven die ook gelden voor inkomen uit arbeid.
- Om tot netto huurinkomsten te komen mogen de volgende onderdelen afgetrokken worden van de bruto huurinkomsten:
 - o Onderhoudskosten;
 - o Kosten die gepaard gaan met de aankoop van het pand;
 - o Rentekosten;
 - o Administratieve kosten (bijvoorbeeld de boekhouder)
 - o Afschrijvingskosten (jaarlijks mag 2% van de waarde van het eigendom worden afgeschreven gedurende 50 jaar (voor woningen gebouwd na 1925)).
- Een groot fiscaal voordeel is dat er na een speculatieperiode van tien jaar geen belasting wordt geheven over de verkoopopbrengsten inclusief waardevermindering.

II. Verhouding tot Nederland:

In Nederland kunnen de resultaten uit onroerend goed op drie manieren worden belast:

- In box 1 (als ondernemingsvermogen, eigen woning of resultaat uit overige werkzaamheden);
- In box 2 (indien de onroerende zaak in bezit is van een vennootschap waarin een aanmerkelijk belang wordt gehouden);
- In box 3 (bij normaal vermogensbeheer van een natuurlijk persoon).

Het is voor verhuurders op dit moment vooral aantrekkelijk om een woning in box 3 te verhuren, omdat ze in box 3 relatief gezien weinig belasting betalen over hun huurinkomsten. In box 3 zitten verhuurders die als natuurlijk persoon opereren. Dit zijn veelal kleine niet-professionele beleggers met één tot enkele woningen, maar er zijn ook grotere verhuurders die als natuurlijk persoon opereren en hun vastgoed in box 3 hebben zitten. Gezien box 3 relatief aantrekkelijk is wordt hieronder uitgelegd hoe de belastingdruk in die gevallen wordt bepaald.

In het huidige box 3 stelsel worden huurinkomsten opgeteld bij het totale vermogen in box 3. Kosten die een verhuurder maakt, zoals onderhoudskosten, komen ten laste van dit vermogen. Daarnaast wordt een deel van de WOZ-waarde van de woning als vermogen meegenomen in box 3. Op basis van de jaarhuur ten opzichte van de WOZ-waarde wordt bepaald wel percentage van

de WOZ-waarde als vermogen moet worden meegenomen in box 3. Dit percentage wordt ook wel de *leegwaarderatio* genoemd. Eventuele hypothecaire schulden mogen worden afgetrokken van het vermogen. Over het totale box 3 vermogen wordt een forfaitair rendement berekend waarover 31% belasting wordt betaald. Doordat huurinkomsten niet direct als inkomsten worden gezien en belast, is daarom erg gunstig om een woning in box 3 te verhuren. Ook het mogen aftrekken van de schulden maakt het gunstig om met geleend geld een huurwoning te kopen. Bij verkoop wordt de gemaakte verkoopwinst niet belast.

Box 3 wordt – cf. coalitieakkoord – per 2025 aangepast waardoor belasting gaat worden betaald naar werkelijk rendement.¹ Dit betekent dat de huurinkomsten als rendement gaan worden gezien en ook de waardestijging van het vastgoed gaat worden belast. Schulden mogen in het nieuwe stelsel niet meer direct worden afgetrokken. Enkel de betaalde rente kan worden afgetrokken van het rendement. Dit is vergroot de belastingdruk voor beleggers in box 3 aanzienlijk. Vooruitlopend op deze aanpassing zal de leegwaarderatio worden afgeschaft, waardoor de geheel WOZ-waarde van de woning als vermogen wordt gezien.

¹ De Hoge Raad heeft recent bepaald dat de huidige manier van belasting heffen in strijd is met het eigendomsrecht. FIN heeft daarom de wens om eerder over te stappen naar het nieuwe stelsel indien dit uitvoeringstechnisch haalbaar is

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 14 maart 2022 14:39
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Tekst middenhuur in programma Betaalbaar Wonen
Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 2 mrt 5.1.2.e 2.docx

Ha 5.1.2.e,

Ik zat net in een overleg over het programma betaalbaar wonen. Vanuit 5.1.2.e kwam het verzoek om al iets concreter te worden in wat we precies met die botsproeven gaan doen. Ik heb de tekst in het programma (op pagina 10 en ook hieronder) daarom al iets concreter gemaakt op basis van het document dat wij voor gemeenten hebben gemaakt. Ik heb ook benoemd dat we tot aan de zomer alle nodige informatie willen vergaren om tot besluitvorming over de vormgeving te komen en in het najaar een besluit volgt. Als jullie hier nog aanvullingen op hebben hoor ik het graag morgen voor 16.00.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.1/5.2.1

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 13:23
 Aan: 5.1.2.e
 CC: 5.1.2.e
 Onderwerp: albaar wonen
 Bijlagen: Concept - Programma Betaalbaar Wonen - versie 14 maart_tc_middenhuur.docx

H 5.1.2.e

Hierbij met de aanvulling op middenhuur.

Groet,
 5.1.2.e

Van 5.1.2.e
 Verz 14 maart 2022 17:04

5.1.2.e

cc 5.1.2.e
 Onderwerp: Nieuwe versie programma betaalbaar wonen

Ha allen,

Met dank aan al jullie reacties, aanvullingen, opmerkingen etc. hierbij een nieuwe versie van het programma.

Tracks zijn tov de vorige schone versie (die naar minister ging voor vorige programmastaf). Opmerkingen van iedereen heb ik er niet allemaal in gezet om het overzichtelijk te houden, heb nu alleen opmerkingen geplaatst als reminders op wat nog aangevuld moet worden (zoals besproken met diegenen, zitten dus ook nog wat puntjes voor mijzelf in).

Als je naast de besproken aanvullingen nog andere dingen ziet of je vindt dat er (geheel ten onrechte) een tekstvoorstel of opmerking niks is meegedaan, laat het me dan weten.

Morgen gaan we kijken naar geannoteerde agenda voor bespreking minister. Tav beleid/actielijnen gaat 5.1.2.e kijken naar een overzicht daarop.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 17:34

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
<5.1.2.e @rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
5.1.2.e @minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

En mijn aanvullingen op de versie van 5.1.2.e (dus aanvullingen van 5.1.2.e zitten daar niet in).

Ik heb geen gelegenheid gehad om met SFB (afstemming over hervorming huurtoeslag) te brainstormen over de in het CA aangekondigde **huurverlaging voor mensen met een laag inkomen in een sociale huurwoning** (geen jaartal genoemd) en de **huurbefriezing (2024)**.

Huurbefriezing: de minister heeft in het 2-minutendebat van 8 maart gezegd dat hij in 2022 geen huurbefriezing wil voor woningen met een laag energielabel, maar dat hij dat voor de toekomst niet uitsluit. Hij wil dat gaan bespreken met Aedes en Woonbond voor het sociaal huurakkoord. Dat heb ik verwerkt.

Ik heb de opties voor huurverlaging en huurbefriezing die bij mij boven kwamen (als nog uit te werken punten) genoteerd in par. 3.1.2.

Groet,
5.1.2.e

Van 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 15:04

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>;
5.1.2.e @minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

En die van mij.

Ik zag in de email van 5.1.2.e vragen over de Leegstandwet en TV.

1. Bij tijdelijke verhuur staat nu nog een PM: afhankelijk van besluitvorming.
2. Leegstand loopt mee in een ander programma.
3. Ik heb TV toegevoegd bij 3.3.1 Ik zag geen ander aanknopingspunt.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 11 maart 2022 14:45

Aan: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Hier nog mijn aanvullingen in het grote verzameldocument ☺

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 10 maart 2022 11:01

Aan: 5.1.2.e <[redacted]@rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

En mijn aanvullingen in het document van 5.1.2.e!

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <[redacted]@rijksoverheid.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 11:20

Aan: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

En mijn aanvullingen in het document van 5.1.2.e

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 11:09

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Ook van mijn kant nog enige kleine aanvullingen.
Verder gegaan in het document van 5.1.2.e

Groeten 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 10:04

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Ha collega's, ook bij mij is de betreffende map inderdaad leeg, zal wel met autorisaties te maken hebben... Laten we daarom toch maar verder werken in het document waar 5.1.2.e al op gereageerd heeft (zie bijlage)! Groet, 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: maandag 7 maart 2022 16:57

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Als ik de werkmap Programma betaalbaarheid voor staf 18 maart open is hij bij mij leeg.
Daarom mijn aanpassingen/suggesties in bijgaand document

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Wonen

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
 Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
 tel 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 3 maart 2022 20:28

Aan 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Nadere uitwerking programma betaalbaar wonen

Ha collega's,

In de komende weken moet het programma betaalbaarheid richting voltooiing worden gebracht voor de MR. Er ligt op dit moment een goede basis, maar nog niet op alle onderdelen vormt het echt een uitwerking van dat wat we op die thema's gaan doen. En die slag moet het nu gaan krijgen.

5.1.2./5.2.1

Het verzoek is dan ook om een slag te gaan slaan op het document zoals het er nu ligt (zie bijlage, en in de werkmap [Programma betaalbaarheid voor staf 18 maart](#)). Daarbij heeft 5.1.2.e al verschillende opmerkingen opgenomen en heb ik verschillende van jullie namen opgenomen in het document waar jullie input in ieder geval nodig is. En daar waar je denkt: dat kan anders/beter worden opgeschreven, doe vooral die suggesties!

Op vrijdag 11 maart willen we graag al jullie input verzameld hebben. Op maandag 14 maart heb ik een uur in jullie agenda's gepland om het gezamenlijk door te lopen. Dit alles ter voorbereiding op de staf betaalbaarheid met de minister op vrijdag 18 maart. Input via het document in digidoc helpt de boel bij elkaar houden, dus dat heeft de voorkeur!

buiten reikwijdte Komende week zijn 5.1.2.e voor jullie beschikbaar om mee te denken, dus maak daar vooral gebruik van ☺

Veel succes en tot 14 maart.

Groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

Afdeling Huurbeleid & Aandachtsgroepen

Directie Wonen

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen (DGBRW)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | 5.1.2.e

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Secretariaat Directie Wonen | 5.1.2.e @minbzk.nl | 5.1.2.e

T 5.1.2.e

E 5.1.2.e minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 18:17
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: ter check: punten programmastaf

JA

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 18:16
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: RE: ter check: punten programmastaf

Thnx, klopt! Nu tijd voor weekend!

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 18:15
 Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Onderwerp: RE: ter check: punten programmastaf

Yes ziet er goed uit. Twee aanvullingen. Hij dacht toch dat nieuws waarde zou zitten in middenuur maar ook in Buiten reikwijdte Of heb ik verkeerd mee zitten pennen?

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 18:10
 Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Onderwerp: RE: ter check: punten programmastaf

Ha 5.1.2.e,
 Prima terugkoppeling. buiten reikwijdte
 Groet, 5.1.2.e

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: 18 mrt. 2022 17:42

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; "5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; "5.1.2.e @minbzk.nl>; "5.1.2.e @minbzk.nl>; "5.1.2.e @minbzk.nl>"

Onderwerp: ter check: punten programmastaf

Hoi allen,

Hierbij kort mijn aantekeningen van de programmastaf van vanmiddag. Graag nog even jullie check voor bredere verspreiding binnen de directie. Zal kort al iets naar 5.1.2.e mailen voor de Keek.

- Huurquote als doel op actielijn 1 goed. Daarbij wel benadering dat je geen precieze streefwaarde formuleert maar meer in de trant dat het de goede kant op gaat. Let op in communicatie: passend toewijzengrens te ingewikkeld. Inkomensgrenzen beter. Minister vroeg ook naar indicator op link met koop (koopquote?), komt volgende keer terug.

-Buiten reikwijdte

-Buiten reikwijdte

-Buiten reikwijdte

-Buiten reikwijdte

Ambtelijk nog contact met IVBN en Vastgoed Belang om te zien hoe zij willen aansluiten.

-Buiten reikwijdte

- Tijdelijke huurcontracten ziet minister parallel met flex op arbeidsmarkt. Hij ziet risico dat moeilijkste groepen op woningmarkt er zonder mogelijkheid tijdelijk contract juist moeilijker tussenkomen (en dat er meer leegstand komt). Daarom parallel met arbeidscontracten verkennen en dan verder bespreken.
- Planning: (schoorvoetend) akkoord met aangepaste planning. Programma betaalbaar wonen via CWIZO 19 april, RWIZO 10 mei en 12 mei MR. Thuis voor iedereen wordt MR van 19/4. Melden in debat van as donderdag.
- Nieuwswaarde: zit niet in het doel maar in de uitvoering en specifieke maatregelen. Naar idee minister vooral op de onderwerpen 1) middenhuur en 2) genormeerde huren/hervorming huurtoeslag. Bij middenhuur wil hij al duidelijk weten wat we gaan doen en voor wie.

Groet en goed weekend!



5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 24 maart 2022 17:37
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Terugkoppeling kennismaking met Cody Hochstenbach 24 maart 2022

Hoi!

Voor wie het interessant vindt, zie onderstaand de terugkoppeling van de kennismaking van de Minister met Cody Hochstenbach vandaag, 5.1.2.e en ik waren erbij.

In algemene zin een goed gesprek, waarbij er verschillen in accenten waren, maar waarbij Hochstenbach en de Minister grotendeels dezelfde analyse maken.

Traditie van volkshuisvesting:

- Nederland kent een rijke traditie in de volkshuisvesting die er niet alleen is voor de laagste inkomens maar voor een brede doelgroep: "het heet niet voor niets volkshuisvesting en niet arbeidershuisvesting," aldus Hochstenbach. Minister zit in dat opzicht met Hochstenbach op één lijn: "volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen en gemeenschappen zijn gemengd." Daarom ziet de Minister ook een belangrijke rol voor corporaties om ook middenhuurwoningen te realiseren. Voor Hochstenbach is "middenhuur hetzelfde als dure huur": hier verschillen de meningen.
- Minister gaf aan dat de uitgangspunten met Hochstenbach gelijksoortig zijn maar dat hij tegen juridische, financiële en praktische bezwaren aanloopt ("tussen droom en daad...") waardoor hij soms andere keuzes moet maken. Bij het WWS kan hij niet zomaar de WOZ-waarde uit het WWS halen, zonder inbreuk te maken op het eigendomsrecht. Bij de regulering van de middenhuur moet de Minister er voor zorgen dat het rendabel blijft voor IVBN en pensioenfondsen: build-to-let moet mogelijk blijven, buy-to-let mag daarentegen onaantrekkelijk worden.
- Hochstenbach stelt dat reguleren gepaard moet gaan met investeren. Zijn analyse van hetgeen dat fout is gegaan in Duitsland is dat de markt wel gereguleerd is maar er geen publieke middelen zijn geïnvesteerd, waardoor de overheid afhankelijk bleef van beleggers. De Minister gaf aan dat hij daar het budget niet voor heeft en dat hij daarom zoekt naar een middenweg.

Tijdelijke huur:

- Hochstenbach geeft aan dat een heroverweging van de tijdelijke huurcontracten nodig is omdat de bestaansonzekerheid die dit met zich meebrengt grote negatieve gevolgen kent: het leidt onder meer tot stress en volgens onderzoek bijvoorbeeld ook tot slechtere schoolprestaties van kinderen. De Minister ziet dit maar geeft ook aan dat er een groot risico is dat afschaffen tijdelijke huurcontracten leidt tot verminderde beschikbaarheid van woningen (de ouder die voor een jong kind die later gaat studeren een woning heeft gekocht wil misschien geen huurcontract afsluiten voor onbepaalde tijd). Bovendien zal de prikkel om tijdelijke huurcontracten af te sluiten verminderen als we de middenhuur reguleren: dan kunnen verhuurders niet meer automatisch een hoger huurbedrag vragen bij mutatie omdat ze gebonden zijn aan de WWS maxima.
- Hochstenbach geeft aan dat er geen bewijs is dat er meer woningen vrij zouden zijn gekomen door tijdelijke huurcontracten.
- Minister geeft aan geïnteresseerd te zijn in een eventueel aanvullend onderzoek doen naar de tijdelijke contracten en om dit mee te nemen met de botsproeven.

Huurverlaging:

- Algehele huurbevriezing vinden Minister en Hochstenbach geen goed idee. Minister geeft aan te willen sturen op een selectieve huurbevriezing voor labels EFG. Daarnaast wijst de Minister op het feit dat huurverlagingen/bevriezingen ook leiden tot verminderde investeringscapaciteit bij corporaties, waardoor zij minder kunnen doen aan nieuwbouw en leefbaarheid.

En verder:

- De Minister geeft op de vraag van Hochstenbach aan wat hij verwacht van de wetenschap: enerzijds rationalisering van het woondebat zoals bijvoorbeeld onderbouwen van de business cases voor verhuurders, onderbouwingen van de afwegingen die er te maken zijn (bijv. wat kunnen corporaties wel/niet doen met hun investeringscapaciteit) en de juridische toelichting, bijvoorbeeld: hoe ver kan je gaan op de inperking van het eigendomsrecht. Voor juridisch onderzoek op het vlak van huisvesting verwijst Hochstenbach naar het werk van Michel Vols (Groningen).
- Uitsmijter van een statistiek van Cody Hochstenbach: de gemiddelde koper is 90 keer zo rijk als de gemiddelde huurder (op basis van de mediaan). De woningmarkt is volgens hem een vliegwiel voor de vermogensongelijkheid. Hierom zijn maatregelen nodig zoals afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. De Minister ziet dat anders: de vermogensongelijkheid in Nederland heeft perverse effecten op de woningmarkt. De hypotheekrenteaftrek kan niet zomaar worden afgebouwd omdat dit ook middeninkomens raakt die net een woning hebben gekocht.
- De Minister nodigde Hochstenbach uit om mee te denken en ons een spiegel voor te houden: "als wij dingen zeggen die niet kloppen, horen wij dat graag". We mogen Cody Hochstenbach mailen om mee te denken. Wij gaan in ieder geval vragen naar verder inzicht in de vermogenspositie van particuliere beleggers in het kader van het traject regulering middenhuur.

Groet!

5.1.2.6

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 25 maart 2022 13:33
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid_versie 25 maart
Bijlagen: Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid_versie 25 maart.docx

Hoi 5.1.2.e,

Wij zouden vandaag een wat concreter tekstje aanleveren over middenhuur voor het programma betaalbaarheid. 5.1.2/5.2.1 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e Bijgaand alvast het stuk waarin we al het een en ander concreter hebben gemaakt. Begin volgende week voegen we daar de cijfers waar 5.1.2.e naar vroeg aan toe. Het wordt dus nog licht aangepast, maar mocht je begin volgende week al een versie richting 5.1.2.e etc willen sturen dan kun je hier alvast gebruik van maken. Wat is voor jou het moment waarop je de definitieve versie met cijfers nodig hebt?

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: Cody Hochstenbach <C.Hochstenbach@uva.nl>
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 08:50
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Follow-up kennismakingsgesprek Minister

Beste 5.1.2.e

Wat betreft de vermogenspositie van particuliere verhuurders verwijs ik graag naar dit recente artikel van mijn hand:
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00130095.2022.2030703> het artikel zou open access te downloaden moeten zijn (laat het anders weten, dan stuur ik een kopie). Het komende jaar zal ik nog verschillende studies schrijven over beleggers.

Mochten jullie input willen hebben dan kunnen jullie altijd mailen. Mochten jullie vanuit het ministerie onderzoek willen doen naar bepaalde aspecten van het woonbeleid, laat het dan ook weten (ik heb in het verleden meegewerkt aan verschillende onderzoeken in opdracht van BZK o.a. over de positie van starters op de woningmarkt en de Rotterdamwet). Vanuit mijn afdeling op de UvA zijn we ook geïnteresseerd in het uitvoeren van zulke studies.

Groeten
Cody

From: 5.1.2.e
Sent: maandag 28 maart 2022 17:19
To: Cody Hochstenbach
Cc: 5.1.2.e
Subject: Follow-up kennismakingsgesprek Minister

Beste Cody,

Veel dank voor het constructieve kennismakingsgesprek met de Minister afgelopen donderdag. Fijn dat we op deze manier gebruik kunnen maken van jouw kennis. Dat houdt –zoals de minister al aangaf– ons scherp in ons denken over vormgeving van de volkshuisvesting.

Zoals we al aangaven zijn we benieuwd of je meer inzicht hebt en/of kan bieden in de vermogenspositie van particuliere verhuurders. Mocht je daarvoor nog goede bronnen hebben, houden wij ons aanbevolen.

Daarnaast maken wij graag gebruik van de mogelijkheid je op later moment te contacteren over verdere vragen die wij hebben, bijvoorbeeld over het effect van tijdelijke huurcontracten. En zoals de Minister aangaf, ook andere bespiegelingen van jouw kant op onze beleidskeuzes zijn altijd meer dan welkom.

Groet ook namens 5.1.2.e!

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 10:59
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Straks hebben we eigen norm voor betaalbaarheid en dan...

Ja schiet maar allemaal!

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 10:56
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Straks hebben we eigen norm voor betaalbaarheid en dan...

Andere suggesties zijn welkom, dit was eerste schot voor de boeg ;).

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 10:56
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Straks hebben we eigen norm voor betaalbaarheid en dan...

Dus je wilt een driekleurenschema. En een bandbreedte van 5%. Dat moet je wel zien als een inkomenseffect, is-ie dan niet onoverbrugbaar ruim?

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 10:51
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Straks hebben we eigen norm voor betaalbaarheid en dan...

Hm ik voel iets voor de scherpe "norm", maar wel een oranje of rood (afhankelijk van hoe ver je er boven zit). Bijv. minima - HQ: 20%, als je dan op 20-25% zit ben je oranje, boven de 25% rood.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 10:32
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: Straks hebben we eigen norm voor betaalbaarheid en dan...

Moeten we in beeld brengen welke aantallen eronder / erboven zitten en wat de beleidsscenario's doen..

We kunnen

- : simpelweg tellen wie er onder zit / wie erboven, zonder rekening te houden met hoeveel eronder / er boven. Dan krijg je een indicator in zwart / wit (zonder grijstinten).

- : het ingewikkelder maken en een bepaalde bandbreedte om die norm gaan hanteren. Net zoals het Nibud (rood-oranje-groen-blauw) maar dan zonder het Nibud :lol: Dan moeten we dus iets verstandigs over die bandbreedte bedenken.

Kom maar op de lijn...

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
Directie Wonen
DG Volkshuisvesting en Bouwen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

..
T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @minbzk.nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: art 2022 11:30
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Document inclusief hypotheeknormen
Bijlagen: Uitwerking doelstelling betaalbaarheid - verminderen te hoge woonlasten v1 [icon].docx

Hoi, hierbij zoals beloofd nog het document van gisteren inclusief de hypotheeknormen en quotes met dank aan 5.1.2.e Zie pagina 4. Met excuus dat er nu weer twee documenten rondzwerven, maar even kijken welke handig is om verder aan te werken.

@5.1.2.e: heel graag ook jullie aanvullingen op het kwalitatieve stukje over verhouding koop/huur. @5.1.2.e kan jij verklaren wat de verschillen in besteedbaar huishoudinkomens zijn tussen de data die we van NIBUD kregen op koop (tabel 6) en tabellen 1,2,3 over bestedingsruimte? Het verschil is niet heel groot maar wel even goed om te checken hoe het kan.

Ik kan er zelf om 15.00 niet bijzijn want 5.1.2.e en ik zitten met SZW (om te praten over middeninkomens). Als jullie eraan toe komen vanmiddag misschien ook goed om nog eens te kijken naar de formulering van onze doelstelling voor actielijn 1.

Opties zijn denk ik?

- Doel: meer mensen een huurquote die past bij het inkomen. Dus beleid moet huurquote van mensen verlagen naar de norm/richtlijn.
- Doel: verlagen van te hoge huurquotes. Dus beleid moet huurquotes verlagen in de goede richting (van de norm/richtlijn).
- Doel: verlagen van de woonlasten in NL. Dus verlagen van de gemiddelde huurquote naar de norm/richtlijn.

Groet!

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 30 maart 2022 09:07
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Bijpraat regulering middenhuur
Bijlagen: 220329 5.1.2.evarianten 187 232 250 capWOZ.xlsx

Goedemorgen,

Ik heb de omvang van het middensegment nu in beeld met de 3 reguleringsvarianten. Alles op basis van de punten volgens de huidige cap op de WOZ.

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 28 maart 2022 09:12
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Bijpraat regulering middenhuur
Tijd: maandag 28 maart 2022 10:30-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Webex

-- De volgende tekst niet verwijderen of wijzigen. --

Wanneer het tijd is, kunt u hier deelnemen aan uw Rijksvideo Vergadering.

Buiten reikwijdte

Deelnemen aan vergadering

Buiten reikwijdte

Als u een host bent, klik dan hier om hostgegevens weer te geven.

Hebt u hulp nodig? Ga naar <http://help.webex.com>

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 31 maart 2022 11:03
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Was-wordt
Bijlagen: 220328 Verdieping middenhuur.xlsx

Urgentie: Hoog

Dag allemaal,

Hierbij de gevraagde was-wordt tabel. Ook heb ik het totaalplaatje met doelgroepen vs segmenten van de voorraad ernaast gezet.

Denk dat dit helpt, anders hoor ik het nog wel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
Directie Wonen
DG Volkshuisvesting en Bouwen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | 5.1.2.e
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @mlnbzk.nl

5.1.2.e

Van:

5.1.2.e

Verzonden:

donderdag 31 maart 2022 17:06

Aan:

5.1.2.e

CC:

5.1.2.e

Onderwerp:

stukken programmastaf betaalbaar wonen 1 april 2022

Bijlagen:

Bespreekstuk regulering middensegment 32032022.docx; Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 31 maart.docx; Geannoteerde agenda programmastaf Betaalbaar Wonen 010422.docx; 01.Bespreeknota tijdelijke huurcontracten.docx

Hoi 5.1.2.e,

Hierbij de stukken voor de programmastaf morgen. Volgt ook via digidoc.

Groet,

5.1.2.e

Regulering middenhuur: waar wie en tot hoe ver?

Inleiding

Een belangrijk instrument om de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens te verbeteren is de regulering van het middensegment. Belangrijke keuzes hierin zijn het afbakenen van wat middenhuur is (tot welke grens) en voor wie die woningen dan bedoeld zijn. U heeft aangegeven in het Programma Betaalbaarheid al wat concreter te willen worden over de groep waarbij het probleem speelt en wat qua reguleringsgrens een logische oplossingsrichting lijkt. Deze notitie is bedoeld als eerste marcoanalyse van hoeveel mensen er een probleem hebben, welke mensen dat zijn en hoeveel woningen er gereguleerd worden bij de verschillende grenzen die gehanteerd kunnen worden. Op basis hiervan kunt u concretere idealen formuleren in het Programma Betaalbaarheid. De botsproeven zullen gebruikt worden om de nog openstaande vragen te beantwoorden waardoor een definitieve keuze van de afbakening gemaakt kan worden.

Advies

In het Programma Betaalbaarheid wordt ingegaan op:

1. Het probleem van middeninkomens;
2. Het regulering van het middensegment als oplossing. Hierbij wordt uitgebreid ingegaan op het traject van de botsproeven, de uitgangspunten die hierin gehanteerd worden en de vragen die de botsproeven gaan oplossen (zoals eerder met u is besproken).

U kunt al wat concreter worden ten aanzien van de afbakening door de volgende lijn mee te nemen in het programma:

- Een huur tot 1.000 euro is in principe voor alle middeninkomens betaalbaar is. Met regulering tot 1.000 euro komen er ongeveer 420 duizend middenhuurwoningen beschikbaar, minder dan het totaal aantal hurende middeninkomens (ca. 500 duizend huishoudens).
- Een deel van de hogere middeninkomens kan ook een hogere huur (van bijvoorbeeld 1.250 euro) betalen. Regulering tot die 1.250 euro maakt uiteindelijk circa 530 duizend middenhuurwoningen beschikbaar, voldoende voor alle hurende middeninkomens.
- Een deel van de middeninkomens zal uiteindelijk willen doorstromen naar een (betaalbare) koopwoning. Daarom kan de doelstelling en monitoring van het programma beter op een goede balans en slaagkans van middeninkomens in middenhuur en betaalbare koop gericht worden (dus niet uitsluitend op de middenhuur).
- In de botsproeven onderzoeken we verder wat de verschillende grenzen doen met de betaalbaarheid en het aanbod aan woningen. In de botsproeven kijken we naar wat regulering doet met de investeringsbereidheid van beleggers en in hoeverre aanpassingen zoals het hanteren van een opslag op het WWS in de middenhuur om beleggers meer ruimte te geven en het loslaten van de cap op de WOZ-waarde in het middensegment. Dit geeft beleggers meer ruimte waardoor de maatregel minder ingrijpt op het eigendomsrecht (versterkt de juridische houdbaarheid), wel gaat dit ten koste van de betaalbaarheid.
- Daarnaast is het van belang dat de gereguleerde woningen ook bij de mensen terecht komen waarvoor die bedoeld zijn. In de botsproeven onderzoeken we welke bovengrens passend is voor middeninkomens en kijken we ook hoe we effectief woningen kunnen toewijzen aan de doelgroep.

Toelichting

- Om te bepalen welke huren voor wie betaalbaar zijn, is gekeken naar zowel de Nibud-systematiek voor betaalbare huren als de leennormen in de koopsector.
- Politiek gezien speelt de discussie of het eerlijk is dat mensen veel meer aan huur mogen uitgeven dan aan koop.
- Volgens de Nibud-systematiek voor betaalbare huren kunnen alleenstaande lage middeninkomens gemiddeld maximaal 45% aan huren uitgeven en meerpersoonshuishoudens 36%. Daaruit volgt dat een huur van €1.000 voor hen wel betaalbaar is, maar een huurprijs van € 1.250 niet (zie tabel 1 in de bijlage).
- Voor de hogere middeninkomens gaat het om circa 48% voor eenpersoons en 43% voor meerpersoonshuishoudens. Voor hen zijn huurprijzen tot €1.250 volgens de Nibud-systematiek wel betaalbaar (zie tabel 1 in de bijlage).
- De leennormen in de koopsector laten een andere afbakening zien van circa 30 - 35%.

- Om de betaalbaarheid voor middeninkomens te vergroten is het nastreven van huurquotes die vergelijkbaar zijn met de koopsector wat ons betreft passender (circa 30 – 35%) dan het nastreven van de hogere Nibud-huurquotes.
- Een openstaande vraag is hoe om te gaan met de hoge inkomens. Voor hen is een iets hogere huurquote ook mogelijk. Bij een hogere huurquote houden deze mensen alsnog voldoende ruimte over om te leven, te sparen voor een eventuele overstap naar de koopsector én leuke dingen te doen.

Omvang middenhuursegment

- De vraag is echter of er bij deze regulering voldoende woningen in het gereuleerde middensegment om de doelgroep te bedienen. Uit tabel 2 (zie bijlage onderaan) blijkt dat met regulering tot aan 1.000 euro er uiteindelijk ongeveer 420 duizend middenhuurwoningen komen.
- Dit is niet genoeg om alle huurders met een middenkomen en hoog inkomen (circa 800 duizend huishoudens in totaal) van een middenhuurwoning te voorzien. Ook wanneer de doelgroep voor deze woningen wordt afgebakend tot mensen met een middeninkomen is de voorraad ontoereikend voor de doelgroep (circa 420 duizend woningen tegenover circa 500 duizend huishoudens).
- Een hogere reguleringsgrens tot 1.250 euro leidt uiteindelijk tot een middenhuursegment van 530 duizend woningen. Hogere middeninkomens kunnen in tegenstelling tot de lagere middeninkomen die hogere huren wel betalen.
- Bij een hogere grens ontstaat er een dilemma ten aanzien van het toewijzen van de woningen. De woningen met een hogere huurprijs moeten immers niet terecht komen bij de lage middeninkomens en vice versa.
- Bovendien is er voor een hogere reguleringsgrens juridisch gezien echter wel een sterkere onderbouwing nodig. De vraag is of we voldoende de nut en noodzaak van een hogere grens aan kunnen tonen, gezien de effecten van een hogere reguleringsgrens op de investeringsbereidheid van beleggers.
- Bij met name de jongere, hoger opgeleide middeninkomens bestaat echter vaak de wens om na een aantal jaren in de middenhuur uiteindelijk door te stromen naar een koopwoning. Voor een deel van de hogere middeninkomens is ook in de huidige markt een koopwoning nog steeds een haalbaar alternatief. De doelstelling van actielijn 2 hoeft daarom niet specifiek op de koppeling middeninkomens aan middenhuur te zien, maar kan ook de beschikbaarheid van koopwoningen (tot de NHG-grens, voor hogere inkomens ook daarboven) betrekken. Daarom stellen we de slaagkans van middeninkomens in middenhuur en betaalbare koopwoningen voor als basis voor de monitoring en willen we niet alleen naar middenhuur kijken (zie tabel 3 in de bijlage).

buiten reikwijdte



Bijlage 1: Tabellen en cijfers

Tabel 1: Huurquotes van verschillende inkomensgroepen bij verschillende huren

- Deze tabel weergeeft de huurquote bij een inkomen op de ondergrens van lage middeninkomens, hoge middeninkomens en de hoogste inkomens. De bovengrens van deze groepen ligt bij de ondergrens van de bovenliggende groep. Voor de hoogste inkomens is er uiteraard geen bovengrens.

	Ondergrens bruto jaarinkomen	Huishoud- grootte	Aantal (x 1.000)	Huurquote bij een inkomen op de ondergrens en een netto huur van		
				€ 1.000	€ 1.250	€ 1.350
Lage middeninkomens	€ 40.765	1p	92	39%	49%	53%
	€ 45.014	mp	113	31%	38%	41%
Hogere middeninkomens	€ 47.948	1p	79	35%	44%	47%
	€ 55.486	mp	208	26%	32%	35%
Hoogste inkomens	€ 56.527	1p	109	32%	39%	43%
	€ 75.369	mp	200	21%	26%	28%
Totaal aantal huishoudens			802			

Tabel 2: Veranderingen in de huurvoorraad bij de verschillende middenhuurgrenzen

- De onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen er op dit moment in de verschillende sectoren verhuurd worden.
- Tevens laat de tabel zien dat de cap op de WOZ-waarde en het afschaffen van het hybride stelsel ervoor zorgt dat een deel van de woningen uit het midden- en dure huursegment terugvallen naar het sociale segment.
- Ondanks dat het middenhuursegment in beginsel kleiner verbetert dit de betaalbaarheid van de betreffende woningen omdat de kwaliteit van de woningen wordt verankerd in de prijs.
- Het reguleren van het middensegment tot 1.000 euro zorgt ervoor dat er in totaal circa 420 duizend middenhuurwoningen zijn waarvan we zeker weten dat de kwaliteit past bij de prijs van de woning.
- Het verhogen van de grens naar 1.250 euro zorgt ervoor dat dit aantal stijgt naar circa 530 duizend.
- Met het nog verder verhogen van de grens naar 1.350 euro krijgen slechts 10 duizend extra woningen de gewenste kwaliteitverhouding.

	Afbakening middenhuur	Huur tot lib.grens		Middenhuur			Dure huursector		
		Stand	Aandeel	Mutatie	Stand	Aandeel	Mutatie	Stand	Aandeel
Startstand	(€763 - € 1.000)	2.429	79%		402	13%		239	8%
Effect cap op de WOZ & afschaffen hybride stelsel		2.518	82%	-72	330	11%	-16	223	7%
Effect regulering tot 187 punten	(€763 - € 1.000)	2.518	82%	93	423	14%	-93	130	4%
Effect regulering tot 232 punten	(€763 - € 1.250)	2.518	82%	105	528	17%	-105	25	1%
Effect regulering tot 250 punten	(€763 - € 1.350)	2.518	82%	10	538	18%	-10	15	0,5%

Tabel 3: Inkomensgroepen en voor hen betaalbare woningen.

- Onderstaande tabel laat de aantallen huishoudens per inkomensgroep zien tegenover het aantal woningen dat voor hen betaalbaar is.
- Uiteraard wonen er ook lagere inkomens in koopwoningen, de middenhuur en zelf in de dure huur. In de laatste gevallen is er sprake van duur scheefwonen, hoewel dat ook tijdelijke situaties kan betreffen.
- Ook wonen er midden- en hogere inkomens in de sociale huursector, de zogenaamde goedkope scheefwoners.

- Het merendeel van de midden- en hogere inkomens woont reeds in een koopwoning. Het zijn met name jonge woningzoekende middeninkomens die moeite hebben om een betaalbare woning te vinden.

Inkomensgroep*	Huishoudens (x 1.000)	% huurder	Segment	Woningen (x 1.000)
Minima & PT groep	1.774	74%	Huur tot atop	1.730
DAEB-groep	1.569	73%	Huur atop-lib	660
Middeninkomens (DAEB -IAH2)	1.621	26%	Middenhuur & koop tot NHG	2.688
Hoge inkomens	2.492	12%	Dure huur & koop boven NHG	2.529

* legenda inkomensgroepen:

Grenzen passend toewijzen

Eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd € 24.075

Meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd € 32.675

Eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd € 23.975

Meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd € 32.550

DAEB-inkomensgrenzen

Eenpersoonshuishoudens € 40.765

Meerpersoonshuishoudens € 45.014

Inkomensgrenzen inkomensafhankelijke huurverhoging

Eenpersoonshuishoudens €47.948 – €56,527 (IAH1) en hoger dan € 56.527 (IAH2)

Meerpersoonshuishoudens €55.486 – €75.369 (IAH1) en hoger dan €75.369 (IAH2)

Geannoteerde agenda voor bespreking programmastaf Betaalbaar Wonen (01-04-2022)

Bijgevoegde documenten:

- Bespreekstuk regulering middenhuur
- Conceptversie programmadocument
- Nota tijdelijke huurcontracten

Waar staan we en waar willen we het vandaag over hebben

- De vorige programmastaf hebben we gesproken over de **problematiek** en **doelstelling** van actielijn 1. Deze programmastaf doen we een voorstel op de doelen van actielijnen 1, 2 en 3.
- Qua **beleid** hebben we gesproken over de drieslag op het WWS. Vandaag willen we met u de regulering van het middensegment bespreken. Maandag in de beleidsstaf volgen de handhaving en de modernisering van het WWS. Daarnaast willen we vandaag met u spreken over de maximale huurprijsverhoging in de vrije sector (aanpassing wet Nijboer) en tijdelijke huurcontracten (waar we vorige keer niet volledig aan toe kwamen). Vorige keer kwamen we er niet aan toe om dit volledig te bespreken maar heeft u wel uw aandachtspunten meegegeven. Op basis hiervan ligt er nu een nieuwe nota.
- Qua **planning** willen we de timing en inrichting van overleg met stakeholders met u bespreken. Maandag bespreken we in de beleidsstaf met u de stand van zaken van regie op de corporatiesector (nota volgt).

Bespreekpunten:

1) Doelstelling actielijn 1: huurquotes voor inkomensgroepen

- Het verminderen van het aantal mensen met een te hoge huurquote. Hierbij stellen we nu voor dat u de norm als volgt stelt:
 - voor de groep van **huishoudens op het sociaal minimum** (100-110%) gaan we uit van een **huurquote van 20%**
 - voor de groep van **huishoudens met lage inkomens** van 110% minimum tot 40.000 (eenpersoonshuishoudens) en 45.000 euro (meerpersoonshuishoudens) gaan we uit van een **huurquote van 30%**
 - voor de groep van **huishoudens met middeninkomens** met een inkomen vanaf 40.000 (eenpersoonshuishoudens) of een inkomen vanaf 45.000 (meerpersoons) gaan we uit van een **huurquote van 30-35%** (zie volgend agendapunt).
- De **doelstelling** vraagt om het verminderen van het aantal mensen met een te hoge huurquote. Voorgesteld wordt om daarvoor een "stoplicht-model" te gebruiken.
 - Mensen met een huurquote onder de norm zijn "groen"
 - Mensen met een huurquote op de norm tot 5% daarboven zijn "oranje"
 - Mensen met een huurquote van meer dan 5% boven de norm zijn "rood"
 - Op deze manier kan je laten zien dat er ook een relatieve verbetering optreedt.

2) Regulering middensegment (zie ook bijgevoegd memo)

- Het voorstel is om in het programma op te nemen dat de regulering in ieder geval tot 1000 euro is. Dit is in principe voor alle middeninkomens betaalbaar. In de botsproeven kijken we of lokaal meer nodig is (zie memo).

3) Doelstelling actielijn 2

- Actielijn 2 gaat om de vraag of mensen een betaalbare/passende woning kunnen vinden. Daarvoor willen we zorgen dat de beschikbaarheid verbeterd.
- **Voorstel voor de concrete doelstelling: de slagingskansen van mensen (met name middeninkomens) verbeteren doordat er meer woningen in de betaalbare segmenten komen (sociale huur, middenhuur en Koop tot NHG).**
- We laten dus zien (in een soort taartdiagram) wat de verdeling nu is en hoe de verdeling straks is. Het beleid is succesvol wanneer de verdeling van de voorraad beter aansluit op de vraag naar bij het inkomen passende woningen.
- Voordeel: uniforme maatstaf voor huur en koop, sluit aan bij de NWBA, het programma woningbouw, ouderen en aandachtsgroepen en is goed te meten.

- Aandachtspunten:
 - we meten niet of de woningen ook daadwerkelijk bij de doelgroep belanden omdat we hier te weinig sturing op hebben;
 - de doelstelling is landelijk maar regionaal kunnen er verschillen optreden (grote vraag in G4).
- Voor huur is regulering middenhuur belangrijk om te zorgen voor meer middenhuur en meer sociale huur. Ook de aanpak beleggers, de opkoopbescherming en de verkoop van corporatieswoningen draagt bij aan herverdeling tussen segmenten.
- De spanning zit vooral bij koop, waar het instrumentarium (o.a. extra inzet op startersregelingen van gemeenten) beperkt is: het moet vooral komen van nieuwbouw, terwijl prijsstijgingen kunnen zorgen dat het aantal woningen onder NHG met name in de G4/G40 kleiner wordt. In steden worden daardoor kansen om te kopen kleiner. Dit wordt zichtbaar in regionale indicatoren.
- In de monitoring kijken we gericht naar achterliggende cijfers om bij te kunnen sturen. Zo willen we ook kijken naar de regionale groei van het aantal betaalbare woningen, uitgesplitst per landsdeel. Daarnaast houden we bij welke inkomensgroepen in de verschillende segmenten wonen, in hoeverre verhuishwensen worden gerealiseerd en het aandeel starters in transacties.

4) Doelstelling actielijn 3

- Bij actielijn 3 is het primaire doel om woonconsumenten zelf aan het roer te krijgen in het huur- of koopproces en hen te beschermen indien zij worden gehinderd hun verantwoordelijkheid te nemen.
- Dit doen we vooral door het invoeren van wet- en regelgeving (zoals de wet goed verhuurderschap). In tegenstelling tot de andere actielijnen is hierbij een kwantitatieve doelstelling daarom niet geschikt. Afrekenbaar is het realiseren van de beoogde wetgevingsvoorstellen.
- In de monitoring stellen we voor om te kijken naar het aantal meldingen/klachten en zaken (o.a. Huurcommissie, discriminatie) en naar het gebruik van de wet- en regelgeving (door gemeenten, makelaars etc.). De monitoring is daarbij indicatief. Dat er meer klachten zijn geeft een beeld van hoeveel mensen hun rechten kennen, maar het betekent niet automatisch dat er een gevoel van controle is op het huur- of koopproces.

5) Aanpassing wet Nijboer voor huurprijsstijging in de vrije sector

- We stellen voor de wettelijke maximering van de jaarlijkse huurstijging tot inflatie + 1 procentpunt in de vrije sector met het oog op de hoge (verwachte) inflatie van 2022 voor 2023 en/of 2024 aan te passen. Aanpassing vindt bij voorkeur plaats voor 1 januari 2023, dit kan bijvoorbeeld door mee te lopen met het wetsvoorstel afschaffen verhuurderheffing (ter discussie in de beleidsstaf maandag).
- Daarvoor zien we drie mogelijkheden:
 1. Gelijktrekken met de huurverhoging voor het gereguleerde segment
 2. De huurverhoging voor het gereguleerde segment +1 procentpunt
 3. **Vrije keuze voor MVRO, zoals ook de huurverhoging voor het gereguleerde segment door de minister is in te vullen**
- We adviseren hier voor de derde optie te gaan, om inhoudelijke discussie van dit wetsvoorstel te beperken en zo de soepele doorgang van het wetsvoorstel te stimuleren. De hoogte van de huurverhoging kan dan in december 2022/januari/februari 2023 in de Kamer worden besproken wanneer u ook de huurverhogingsruimte voor de gereguleerde sector vaststelt. Aanpassing van de wet is dan met name een technisch voorstel zodat een doorberekening van de voorlopig hoog blijvende inflatie tijdig kan worden afgeremd.

6) Tijdelijke huurcontracten

- Momenteel wordt een wetsvoorstel tijdelijke verhuur voorbereid. U vroeg tijdens het stafoverleg programma betaalbaarheid van 18 maart 2022 meer voorstellen uit te werken, en daarbij ook aandacht te besteden aan een parallel met de flexibilisering van het arbeidsrecht. Voorts wordt nader ingegaan op het doortrekken van het WWS in relatie tot tijdelijke huurcontracten.

7) **Betrokkenheid stakeholders en sturing**

Voor het afstemmen en monitoren van voortgang op het programma betaalbaar wonen stellen we voor om:

- Een bestuurlijk overleg "betaalbaar wonen" te organiseren op 21/22 april (het programma ligt dan in ambtelijke voorportalen) met relevante stakeholders:
 - Sociale huur: Woonbond, Aedes,
 - Middenhuur: IVBN, Vastgoedbelang,
 - Koop: NVM (makelaars), NVB (banken), Vereniging Eigen Huis en het Nibud
 - VNG en IPO (als agendalid);
- Met name actielijnen 2 en 3 vragen om inzet van medeoverheden, daarom willen we ze toevoegen aan het BO.
- Vraag is of u voorafgaand aan het bestuurlijk overleg nog met individuele partijen wil spreken en of u nog andere stakeholders wil betrekken in de afstemming en op welke manier. Zo ligt er een verzoek vanuit het woonprotest om mee te denken.
- Verder is de vraag hoe u bewindspersonen wil betrekken: afstemming via de onderraden, of ook via individuele gesprekken.
 - Eerder heeft u aangegeven dat u in ieder geval individuele gesprekken wil met MinSZW en MinAPP. Voorstel is om dit te doen voor de RWIZO (10 mei).
 - Evt ook met Min/stasFIN: vanwege beleggers/koop

Sturing: Daarnaast worden in het kader van het sociaal huurakkoord gesprekken gestart met Woonbond, AEDES en IPO en VNG (zie ook nota die maandag wordt besproken).

- Bedoeling is een eerste gesprek met AEDES en Woonbond volgende week te plannen.
- De week erop is een startgesprek gepland met AEDES, Woonbond, IPO en VNG.

Tabel: overzicht overleggen

Week	Maand	Al geplande BO's*	Nog te plannen gesprekken, bestuurlijke overleggen Minister	Relevante data programma betaalbaarheid
14	April	Di 5 april BO WRO	Gesprek AEDES, Woonbond (huurakkoord)	
15			Start bijeenkomst regie huurakkoord Aedes/VNG/IPO/Woonbond Gesprek MSZW en MAPP	12 april: aanleveren CWIZO
16		Do 21 april BO WRO	21/22 april BO betaalbaar (huur en koop)	19 april bespreking CWIZO
17		Reces	Reces	Reces
18	Mei	Reces	Reces	Reces
19				10 mei bespreking in RWIZO 13 mei: bespreking in MR
20				16 mei: programma naar de TK
21			slotbijeenkomst Aedes/VNG/IPO/Woonbond huurakkoord	
22	Juni	DO 2 juni BO WRO		

* Ook vanuit VWS worden gesprekken gepland met de sector (o.a. AEDES).



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER BESPREKING

Nota actief openbaar
Nee

Onze referentie
2022-0000174944

Datum
29 maart 2022

Opgesteld door

5.12.e

T 5.12.e

Samengewerkt met

Bijlage(n)
0

Aan
Van

mVRO
DGBRW

nota

Bespreeknota tijdelijke huurcontracten

Aanleiding

Momenteel wordt een wetsvoorstel tijdelijke verhuur voorbereid. U doet dit in overleg met de minister voor Rechtsbescherming. U vroeg tijdens het stafoverleg programma betaalbaarheid van 18 maart 2022 meer voorstellen uit te werken, en daarbij ook aandacht te besteden aan een parallel met de flexibilisering van het arbeidsrecht. Voorts wordt nader ingegaan op het doortrekken van het WWS in relatie tot tijdelijke huurcontracten.

Geadviseerd besluit

Ter bespreking

Kernpunten

In het coalitieakkoord is opgenomen dat generieke huurcontracten de norm blijven. Doel van tijdelijke huurovereenkomsten was bij invoering in 2016 in uitgebreidere vorm het bevorderen van de flexibiliteit van de huurmarkt, een groter aanbod en een betere doorstroming. Uitgangspunt bleef dat vaste contracten de norm zouden blijven.

Uit de in 2021 uitgevoerde evaluatie van de wet doorstroming huurmarkt blijkt niet eenduidig dat deze doelstellingen zijn behaald. Het aanbod is weliswaar toegenomen maar dat is niet direct toe te schrijven aan de wet maar sluit het ook niet uit. Voorts laat de evaluatie het volgende beeld zien:

- › Doelgroepcontracten worden veelvuldig ingezet, in grotere mate door corporaties. Huurders/verhuurders beoordelen dit type contract positief.
- › Generieke tijdelijke huurcontracten zorgen voor verhuurders voor de gewenste flexibiliteit. Vaak worden deze tijdelijke huurcontracten omgezet in contracten voor onbepaalde tijd, waarmee ze ongewenst kunnen fungeren als een proefperiode.
- › Er zijn ook ongewenste neveneffecten. Deze zijn niet volledig aan de wet toe te schrijven, maar hangen er wel mee samen. Het gaat om het onwettelijk opnemen van een minimumduur in het contract, snellere stijging van de huurprijzen en negatieve effecten op leefbaarheid.
- › Contracten naar aard van korte duur worden nog steeds afgesloten.
- › Het gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders in schaarstegebieden is de afgelopen jaren flink toegenomen tot een derde deel van de contracten die worden afgesloten:

Tabel 1 gebruik tijdelijke contracten

Onze referentie
2022-0000174944Datum
29 maart 2022

	Corporaties	Particuliere verhuurders ¹
Aantal huurwoningen	2.224.800	305.600
Ondergrens mutatiegraad	7,5%	17,3%
Bovengrens mutatiegraad	8,4%	20,4%
Inschatting aantal vrijkomende woningen per jaar	166.900 – 186.900	52.900 – 62.400
Ondergrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar	0,0%	27,0%
Bovengrens aandeel afgesloten tijdelijke contracten per jaar	12,5%	34,4%
Inschatting aantal afgesloten tijdelijke contracten per jaar	0 – 23.400	14.300 – 21.400

Tabel 2 Prikkel gebruik tijdelijke arbeids- en huurcontracten

Arbidsrecht	Huurrecht
<ul style="list-style-type: none"> - Max 3 tijdelijke contracten op werknemer (totaal 3jaar) - Per werkgever te doorlopen - Meer flexibiliteit werkgever - Goed instrument bij tijdelijke werkzaamheden - Zit niet vast aan werknemer - Wordt oneigenlijk gebruikt bij structurele werkzaamheden - Stapeling van tijdelijke contracten - Onzekerheden werknemer 	<ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 1 tijdelijk contract op huurder (totaal 2jaar) - Per verhuurder te doorlopen - Meer flexibiliteit verhuurder - Tijdelijk je huis aanbieden is meer aanbod - Zit niet vast aan huurder - Wordt oneigenlijk gebruikt door verhuurders die anders vast verhuren - Bij elke mutatie de huurprijs verhogen - Stapeling van tijdelijke contracten - Onzekerheden huurder

Doortrekken WWS en tijdelijke huurcontracten

Een belangrijk kenmerk voor inzet van tijdelijke huurcontracten komt door de regulering van middenhuur te vervallen. Nadat de grens van het WWS is doorgetrokken en er meer woningen onder het WWS gaan vallen, kunnen verhuurders bij het afsluiten van nieuwe tijdelijke contracten de huurprijs niet meer doorlopend verhogen naar marktconform. Dit heeft voor het dan gereguleerde segment een dempende werking op de stijgende huurprijzen als gevolg van mutaties bij tijdelijke contracten. Tegelijkertijd blijkt uit de evaluatie ook dat dat particuliere verhuurders baat hebben bij een flexibel gebruik van huurcontracten. De prikkel van huurverhogingen wordt wellicht gedempt maar niet per definitie de incentive om tijdelijke contracten af te sluiten. Dit wringt met de doelstelling uit het CA.

Voorstel

Door generieke tijdelijke huurcontracten alleen in het gereguleerde segment toe te staan, kan enerzijds de flexibiliteit behouden worden en anderzijds voorkomen worden dat aanvangshuurprijzen voortdurend worden opgevoerd. Dat betekent

dat in de vrije sector vaste contracten weer de standaard worden, waarbij alleen uitzonderingen mogelijk kunnen zijn ten behoeve van specifieke doelgroepen of bijvoorbeeld bij verblijf in het buitenland van de eigenaar.

Onze referentie
2022-0000174944

Datum
29 maart 2022

Scenario's voor invulling tijdelijke huurcontracten

Daarnaast kunnen een aantal andere scenario's over hoe invulling te geven aan tijdelijke contracten worden overwogen:

1. Keten van tijdelijke contracten voor de huurder

Analoog aan het arbeidsrecht krijgt een huurder maximaal drie generieke tijdelijke huurcontracten met een maximumduur van twee jaar in totaal (de keten). Vervolgens ontstaat van rechtswege een huurcontract voor onbepaalde tijd tenzij de verhuurder tijdig opzegt. Indien de verhuurder tijdig opzegt kan de huurder bij een andere verhuurder dezelfde keten doorlopen. De huurder kan door de keten lopen bij verschillende verhuurders.

Voordeel: er is meer flexibiliteit in het aanbod omdat het verhuurders zou moeten bewegen te verhuren. De evaluatie geeft geen eenduidig antwoord op de vraag of er als gevolg van de wet meer aanbod is gekomen maar sluit het ook niet uit.

Nadeel: verhuurders kunnen de tijdelijkheid als proeftermijn gebruiken en/of de huurder krijgt een opeenstapeling van verschillende ketens en daarmee komt woonzekerheid en de doelstelling uit het coalitieakkoord in gevaar. In deze variant zal het aantal tijdelijke huurcontracten niet afnemen en kan een langere minimumduur van het huurtijdelijk contract uitkomst kunnen bieden (zie 4). Monitoring kan alleen via een verhuurderregister plaatsvinden.

2. Keten van tijdelijke contracten voor de verhuurder

In deze variant kan een verhuurder maximaal drie generieke tijdelijke huurcontracten afsluiten met een maximumduur van twee of drie jaar ongeacht de huurder. In deze variant moet controle plaatsvinden op het maximum aantal afgesloten tijdelijke huurcontracten.

Voordeel: er is de komende jaren meer flexibiliteit in het aanbod omdat het verhuurders zou moeten bewegen te verhuren.

Nadeel: er zal pas na drie jaar een afname te zien zijn van het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Via een systeem van gemeentelijke vergunningen, analoog aan tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet, kan het aantal afgesloten tijdelijke huurcontracten worden gecontroleerd. Hiervoor zullen gemeenten moeten worden gecompenseerd.

3. Generieke tijdelijke huurcontracten van negen jaar

Analoog aan de Belgische variant kan worden overwogen tijdelijke huurcontracten van negen jaar in te voeren met huur(prijs)bescherming. Bij corporatiewoningen vindt elke negen jaar een controle plaats of het inkomen nog passend is bij de huurprijs en de woning nog qua bezetting¹ nog past bij de huurder.

Voordeel: enerzijds zal er beperkte flexibiliteit zijn in het aanbod maar anderzijds is woonzekerheid van huurders langere tijd geborgd. Deze variant maakt het geheel van tijdelijke verhuur minder complex met dien verstande dat corporaties de huidige generieke tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor specifieke groepen moeten kunnen blijven afsluiten.

¹ het verschil tussen het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal bewoners in die woning, groter is dan 1

Nadeel: deze contract vorm kan de nieuwe norm gaan worden wat zich slecht verhoudt met de doelstelling uit het coalitieakkoord. Monitoring kan alleen via een verhuurderregister plaatsvinden.

4. Instelling doelgroepencontracten en beperking generieke tijdelijke contracten

Het eerder aan u voorgelegde voorstel betreft een verdergaande beperking maar geen afschaffing van de generieke tijdelijke huurcontracten waarmee de doelstelling uit het coalitieakkoord en de woonzekerheid van huurders wordt geborgd. In dit scenario worden doelgroepencontracten verder uitgebreid:

- Aanpassing van de 'jongerencontracten' waarbij de duur wordt uitgebreid van de huidige 5 jaar naar 9 jaar en de leeftijd van 28 jaar naar 30 jaar.
- Doelgroepcontract arbeidsmigranten voor een betere huurpositie.
- Doelgroepcontract voor cliënten in een beschermd wonen situatie.

En generieke tijdelijke contracten blijven mogelijk voor alle verhuurders, maar met een beperking naar specifieke doelgroepen, zoals tweede kans huurders, huurders afkomstig uit de maatschappelijke opvang, spoedzoekers en (internationale) studenten. Hierdoor ontstaat een betere balans tussen de belangen van huurders en verhuurders.

Toelichting

- ⇒ Generieke tijdelijke contracten: zijn contracten die voor maximaal twee jaar (zelfstandige woonruimte) respectievelijk vijf jaar (onzelfstandige woonruimte) kunnen worden aangeboden aan elke woningzoekende.
- ⇒ Doelgroepencontracten: zijn contracten voor de duur van een specifieke situatie en is gekoppeld aan een bepaalde doelgroep.

Politieke context

Alles wijst er op dat een Kamermeerderheid in de Eerste en Tweede Kamer de generieke tijdelijke contracten wil beperken dan wel afschaffen. Een aangenomen amendement van Koerhuis dat juist ziet op een verruiming van 2 naar 3 jaar wordt/is op verzoek van de EK ongedaan gemaakt met een Reparatiwet tijdelijke huurcontracten. Tijdens de sondering in de TK van die Reparatiwet is gebleken dat er een minderheid is voor verruiming van generieke tijdelijke contracten.

Krachtenveld

Alleen Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) is voor het behoud van generieke tijdelijke contracten. IVBN (institutionele beleggers) staat neutraal in de materie (tijdelijke contracten worden door hun achterban ook minder gebruikt). Vooral VNG/AEDES/Woonbond en andere huurdersvertegenwoordigingen pleiten voor het gebruik van doelgroepencontracten en generieke tijdelijke contracten voor specifieke groepen.

Strategie

Gesprekken met de stakeholders hebben inmiddels plaatsgevonden. Op basis van deze gesprekken en op grond van voorgaande is invulling gegeven aan een nieuw wetsvoorstel tijdelijke huurcontracten. Naar verwachting kan dit wetsvoorstel in het voorjaar in consultatie gaan zodat het per 1 juli 2023 inwerking kan treden.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 31 maart 2022 17:22
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: 20220331 WWS drieslag
Bijlagen: 20220331 WWS drieslag .docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi 5.1.2.e,

Bijgaand de aangepaste tekst nav de opmerkingen van 5.1.2.e Ik heb ook 5.1.2.e zijn punt over de huurcommissie ook toegevoegd.

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:08
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: astaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS
Bijlagen: Format annotatie Stafoverleg minVRO - drieslag WWS.docx; Bijlage 1. WWS drieslag.docx

Bijna gelukt.

Hierbij de stukken voor aanstaande maandag. Laat jij weten hoe laat we op de rol staan? Dan nodig ik de andere dossierhouders ook uit.

Groet!

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: donderdag 31 maart 2022 16:39
Aan: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Lukt morgen 10:00?

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

M 5.1.2.e

 Please consider the environment before printing this e-mail

Van: 5.1.2.e [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 31 maart 2022 16:38

Aan: 5.1.2.e [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Ha 5.1.2.e

Wanneer moet je het stuk uiterlijk hebben?

Van: 5.1.2.e [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 31 maart 2022 09:33

Aan: 5.1.2.e [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Ha 5.1.2.e

Hierbij het format voor maandag. Morgen staat er nog wel een programmastaf betaalbaarheid gepland van 17:00-18:00.. Dus weet niet hoe ver jullie zijn maar dat zou ook nog een optie zijn wellicht?

Vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

M 5.1.2.e [redacted]



Please consider the environment before printing this e-mail

Van: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Verzonden: woensdag 30 maart 2022 17:30

Aan: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Onderwerp: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Hoi 5.1.2.e,

Ik belde je net maar kreeg je niet te pakken, dus even op de mail: nav het gesprek van afgelopen vrijdag met de Minister over het WWS, hebben wij de drieslag verder uitgewerkt (uitbreiding, handhaving, modernisering). 5.1.2.e [redacted] wil graag dat we dit aanstaande maandag in de programmastaf betaalbaarheid bespreken (zoals de Minister ook suggereerde). Is het mogelijk dat in te plannen en zou jij mij het format willen toesturen waarin jullie de nota's willen hebben?

Bij voorbaat dank,

Groet!

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted]

.....
Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

5.1.2.e [redacted]

5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Format annotatie Stafoverleg minVRO

Het agendapunt moet worden voorzien van een kernachtige annotatie (maximaal 1 pagina), gebruik hiervoor onderstaand format. Bijlages kunnen indien nodig worden toegevoegd, maar de annotatie moet volstaan om het gesprek met mondelinge toelichting te kunnen voeren.

Agendapunt:

Uitwerking drieslag woningwaarderingssstelsel (WWS)

Advies:

Op vrijdag 25 maart heeft u tijdens de verdiepingssessie op het woningwaarderingssstelsel (WWS) gevraagd om verdere uitwerking van de drieslag voor het WWS. In bijlage 1 treft u een voorstel aan voor het programma betaalbaarheid en drie openstaande beslispunten voor de verdere uitwerking. Hierbij vragen we u:

- In te stemmen met de drieslag op het woningwaarderingssstelsel (WWS) voor het programma betaalbaarheid: we zorgen voor redelijke huurprijzen voor middeninkomens (1), we verbeteren de bescherming van huurders (2) en we moderniseren het stelsel door het te verduurzamen (3).
- In te stemmen met voorgestelde uitwerkingen op punten 1, 2 en 3.

Toelichting:

Adviezen voor uitwerking:

1. *Redelijke huurprijzen voor middeninkomens:* u wordt geadviseerd te besluiten dat met de regulering voor de middenhuur volledige huurbescherming bij de Huurcommissie gaat gelden voor middenhuurders en daar te zijner tijd de benodigde middelen vrij voor te maken.
2. *Betere bescherming voor huurders:*
 - o u wordt geadviseerd te besluiten het WWS dwingend te maken door beperking van de contractvrijheid; en
 - o landelijk te gaan handhaven op de maximale huurprijzen door dit via de wet goed verhuurderschap bij gemeenten te beleggen.
3. *Moderniseren van het woningwaarderingssstelsel door het te verduurzamen:* u wordt geadviseerd nader onderzoek af te wachten naar effect van verschillende prikkels via het WWS en op basis daarvan te besluiten hoe de modernisering vorm krijgt.

Contactpersoon: **5.1.2.e**

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: il 2022 11:07
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Bijlagen: Agenda staf Wonen Bouwen Energie 4-4.pdf

Hierbij! Tot vanmiddag.

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 1 april 2022 16:02
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Hierbij de agenda. Link heb ik je gemaïld.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
M 5.1.2.e
.....



Please consider the environment before printing this e-mail

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Verzonden: vrijdag 1 april 2022 10:08
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

cc 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Bijna gelukt.

Hierbij de stukken voor aanstaande maandag. Laat jij weten hoe laat we op de rol staan? Dan nodig ik de andere dossierhouders ook uit.

Groet!

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 31 maart 2022 16:39

Aan: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Lukt morgen 10:00?

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

.....

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....

M 5.1.2.e [redacted]

.....



Please consider the environment before printing this e-mail

Van: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 31 maart 2022 16:38

Aan: 5.1.2.e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Ha 5.1.2.e,

Wanneer moet je het stuk uiterlijk hebben?

Van: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Verzonden: donderdag 31 maart 2022 09:33

Aan: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

CC: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Onderwerp: RE: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Ha 5.1.2.e,

Hierbij het format voor maandag. Morgen staat er nog wel een programmastaf betaalbaarheid gepland van 17:00-18:00.. Dus weet niet hoe ver jullie zijn maar dat zou ook nog een optie zijn wellicht?

Vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

M 5.1.2.e [redacted]



Please consider the environment before printing this e-mail

Van: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Verzonden: woensdag 30 maart 2022 17:30

Aan: 5.1.2.e [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Onderwerp: Programmastaf maandag 4 april - uitwerking drieslag WWS

Hoi 5.1.2.e

Ik belde je net maar kreeg je niet te pakken, dus even op de mail: nav het gesprek van afgelopen vrijdag met de Minister over het WWS, hebben wij de drieslag verder uitgewerkt (uitbreiding, handhaving, modernisering). 5.1.2.e [redacted] wil graag dat we dit aanstaande maandag in de programmastaf betaalbaarheid bespreken (zoals de Minister ook suggereerde). Is het mogelijk dat in te plannen en zou jij mij het format willen toesturen waarin jullie de nota's willen hebben?

Bij voorbaat dank,

Groet!

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | Den Haag

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T 5.1.2.e

5.1.2.e [@minbzk.nl](mailto:5.1.2.e@minbzk.nl)



Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

agenda

Staf Wonen | Bouwen | Energie

Vergaderdatum en -tijd 4 april 2022 14:30

Vergaderplaats Webex

Deelnemers MinVRO, 5.1.2.e

5.1.2.e, BA, COM, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e

1. Opening en mededelingen

2. Actie- en besluitenlijst 28-3

Bijlage 2.1

3. Vast agendapunt NWBA

- buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

Standard raadslijstje

1. **Standaard raadslijstje**

2. **Standaard raadslijstje**

Contactpersoon: 5.1.2.e (DGBRW/WN), 5.1.2.e,
5.1.2.e @minbzk.nl

Standaard raadslijstje

Standaard raadslijstje

Standaard raadslijstje

Standaard raadslijstje

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

Contactpersoon:
5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

4. Uitwerking drieslag woningwaarderingssstelsel (WWS)

Bijlage: 4.1

Advies:

Op vrijdag 25 maart heeft u tijdens de verdiepingssessie op het woningwaarderingssstelsel (WWS) gevraagd om verdere uitwerking van de drieslag voor het WWS. In bijlage 1 treft u een voorstel aan voor het programma betaalbaarheid en drie openstaande beslispunten voor de verdere uitwerking. Hierbij vragen we u:

- In te stemmen met de drieslag op het woningwaarderingssstelsel (WWS) voor het programma betaalbaarheid: we zorgen voor redelijke huurprijzen voor middeninkomens (1), we verbeteren de bescherming van huurders (2) en we moderniseren het stelsel door het te verduurzamen (3).
- In te stemmen met voorgestelde uitwerkingen op punten 1, 2 en 3.

Toelichting:

Adviezen voor uitwerking:

1. *Redelijke huurprijzen voor middeninkomens:* u wordt geadviseerd te besluiten dat met de regulering voor de middenhuur volledige huurbescherming bij de Huurcommissie gaat gelden voor middenhuurders en daar te zijner tijd de benodigde middelen vrij voor te maken.
2. *Betere bescherming voor huurders:*
 - o u wordt geadviseerd te besluiten het WWS dwingend te maken door beperking van de contractvrijheid; en
 - o landelijk te gaan handhaven op de maximale huurprijzen door dit via de wet goed verhuurderschap bij gemeenten te beleggen.
3. *Moderniseren van het woningwaarderingssstelsel door het te verduurzamen:* u wordt geadviseerd nader onderzoek af te wachten naar effect van verschillende prikkels via het WWS en op basis daarvan te besluiten hoe de modernisering vorm krijgt.

Contactpersoon: 5.1.2.e

5. **Buiten reikwijdte**

<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div>	

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

Buiten reikwijdte

¹ Buiten reikwijdte

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

6. Buiten reikwijdte

[illegible]

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
1 april 2022

Kenmerk
2022-0000179046

<p>Buiten reikwijdte</p>	<p>[Redacted content]</p>
<p>[Redacted content]</p>	<p>[Redacted content]</p>
<p>Buiten reikwijdte</p>	<p>[Redacted content]</p>
<p>Contactpersonen: 5.1.2.e</p>	

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 4 april 2022 17:43
Aan: 5.1.2.e @dnb.nl; 5.1.2.e @dnb.nl; 5.1.2.e @dnb.nl
CC: 5.1.2.e
Onderwerp:
Bijlagen: Bijlage met problematiek in beeld.docx; Onderdelen programma DNB.docx

Hoi,

Hierbij (uiteraard in vertrouwen) een stuk met een aantal onderdelen uit ons programma betaalbaar wonen (nog work in progress) en nog een bijlage waarin de betaalbaarheidsproblematiek inzichtelijker wordt gemaakt.

Wij zijn ook erg benieuwd waar jullie staan. Tot morgen!

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Directie Wonen - Afdeling Huurbeleid en aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....

T 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl

Van 5.1.2.e @dnb.nl 5.1.2.e @dnb.nl>
Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 13:19

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @dnb.nl; 5.1.2.e @dnb.nl
 Onderwerp: RE: betaalbaarheid

Ha 5.1.2.e,

5.1.2.e noemde het al even gister, inderdaad. Goed om van gedachten te wisselen! Voor ons kan het volgende week maandag of dinsdag tussen 16u en 17u. Schikt dat voor jullie ook? En fijn als jullie al iets kunnen toesturen van tevoren, wij moeten nog even kijken of we tegen die tijd al concrete resultaten hebben die we kunnen delen.

Groet,

5.1.2.e

From: 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Sent: dinsdag 29 maart 2022 10:22
 To: 5.1.2.e @dnb.nl>
 Cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
 Subject: betaalbaarheid

External: Pause and review the sender's email address, any URLs before clicking links, opening attachments, or following requests. When in doubt, contact our CDC via the scam mailbox or use the report scam button.

Hoi 5.1.2.e

Ik begreep van 5.1.2.e dat jullie ook bezig zijn om te kijken wat wel/niet betaalbaar is qua woonlasten. Wij zijn hier nu naar aan het kijken in het kader van ons programma betaalbaar wonen.

Idee om begin volgende week een overleg te hebben om de stand van zaken van het denkwerk uit te wisselen om te kijken of het enigszins op elkaar aansluit? Wij kunnen van te voren wel wat (in vertrouwen uiteraard) delen.

Groet,
 5.1.2.e

5.1.2.e

Directie Wonen
Ministerie van BZK
E: 5.1.2.e [redacted] [minbzk.nl](mailto:5.1.2.e@minbzk.nl)
T: 5.1.2.e [redacted]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Gebruik van informatie door onbevoegden, openbaarmaking of vermenigvuldiging is verboden en kan leiden tot aansprakelijkheid.

Als het e-mailbericht of het document de classificatie "DNB-PUBLIC" bevat, kan de informatie vrij verspreid worden. Bij de overige classificaties (DNB-UNRESTRICTED, DNB-RESTRICTED, DNB-CONFIDENTIAL of DNB-SECRET): behandel deze informatie vertrouwelijk. Verdere verspreiding van deze informatie is alleen toegestaan na toestemming van de afzender.

De afzender is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten. De e-mails en eventueel bijgevoegde bestanden zijn volgens een standaardprocedure gecontroleerd op computervirussen. Deze controle kan aanwezigheid van malware, zoals virussen, echter niet geheel uitsluiten.

The information sent in or attached to this email is intended solely for the addressee. If you have received this email but are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete the message. Please be advised that the unauthorised use, disclosure, dissemination or distribution of information is prohibited by law and may entail liability.

If this email is classified as DNB-PUBLIC, the recipient is free to distribute the information. However, the information must always be treated as confidential if this email is classified as DNB-UNRESTRICTED, DNB-RESTRICTED, DNB-CONFIDENTIAL or DNB-SECRET. In that case, its distribution is permitted only after obtaining the sender's consent.

The sender cannot be held liable for any damage or loss in connection with risks inherent in electronic message transfer. The sender has taken reasonable standard precautions to ensure no computer viruses are present in this email or any attachments it may contain. However, the presence of malware, such as viruses, cannot be ruled out.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 5 april 2022 10:40
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Terugkoppeling beleidsstaf 4 april drieslag WWS
Bijlagen: Format annotatie Stafoverleg minVRO - drieslag WWS.docx; Bijlage 1. WWS drieslag.docx

Hoi,

Misschien handig voor degenen die er niet waren. Toch nog even een terugkoppeling van de beleidsstaf gisteren over de drieslag WWS. We zaten er een kwartier.

- Minister was akkoord met beslispunt 1: te besluiten dat met de regulering voor de middenhuur volledige huurbescherming bij de Huurcommissie gaat gelden voor middenhuurders. Hij wil daar ook voldoende middelen voor vrijmaken.
- Minister was duidelijk over beslispunt 2 (dwingend maken WWS): hij wil het 'lek dichtten' in het huurrecht dat ontstaan is door contractvrijheid. Hij wil dat maximale huurprijzen WWS dwingend worden.
 - o Dus akkoord op aanpassing BW om dat te bewerkstelligen. Hij snapt dat er dan ook handhaving en toezicht moet worden ingeregeld en ging de opties af (Huurcommissie, OM, gemeenten), waarbij hij concludeerde dat gemeenten het meest voor de hand liggen.
 - o De eerste stap is handhaving via de vergunningen in de wet GV. De tweede stap behoeft nog verdere uitwerking, maar hij wil onderzoeken of gemeenten capaciteit hebben om landelijk te gaan handhaven (middels een artikel 2 onderzoek).
- Beslispunt 3 over modernisering van het WWS wil hij niet alleen toespitsen op verduurzaming maar ook onderzoeken hoe bijvoorbeeld oppervlakte minder mee kan wegen. Hij heeft daarbij in het achterhoofd dat huishoudens te groot zouden wonen en een WWS waarbij oppervlakte minder wordt beloond kan leiden tot kleinere maar betaalbare woningen. 5.1.2.e gaf daarop aan dat aanpassing van het WWS de betaalbaarheid over het algemeen niet verbetert (want dan willen verhuurders dat andere rubrieken zwaarder wegen) 5.1.2.e stelde ook nog dat we juist ook zien dat er op veel plekken weer te klein wordt gebouwd, dus dit is balanceren.
 - o Vraagt dus nog verdere uitwerking 5.1.2.e

@5.1.2.e voor het dwingend maken WWS kijken 5.1.2.e en ik nog naar een tekstje voor het programma. Hoop dat dat we die vandaag naar je kunnen sturen.

Groet!

5.1.2.e

Format annotatie Stafoverleg minVRO

Het agendapunt moet worden voorzien van een kernachtige annotatie (maximaal 1 pagina), gebruik hiervoor onderstaand format. Bijlages kunnen indien nodig worden toegevoegd, maar de annotatie moet volstaan om het gesprek met mondelinge toelichting te kunnen voeren.

Agendapunt:

Uitwerking drieslag woningwaarderingssstelsel (WWS)

Advies:

Op vrijdag 25 maart heeft u tijdens de verdiepingssessie op het woningwaarderingssstelsel (WWS) gevraagd om verdere uitwerking van de drieslag voor het WWS. In bijlage 1 treft u een voorstel aan voor het programma betaalbaarheid en drie openstaande beslispunten voor de verdere uitwerking. Hierbij vragen we u:

- In te stemmen met de drieslag op het woningwaarderingssstelsel (WWS) voor het programma betaalbaarheid: we zorgen voor redelijke huurprijzen voor middeninkomens (1), we verbeteren de bescherming van huurders (2) en we moderniseren het stelsel door het te verduurzamen (3).
- In te stemmen met voorgestelde uitwerkingen op punten 1, 2 en 3.

Toelichting:

Adviezen voor uitwerking:

1. *Redelijke huurprijzen voor middeninkomens:* u wordt geadviseerd te besluiten dat met de regulering voor de middenhuur volledige huurbescherming bij de Huurcommissie gaat gelden voor middenhuurders en daar te zijner tijd de benodigde middelen vrij voor te maken.
2. *Betere bescherming voor huurders:*
 - o u wordt geadviseerd te besluiten het WWS dwingend te maken door beperking van de contractvrijheid; en
 - o landelijk te gaan handhaven op de maximale huurprijzen door dit via de wet goed verhuurderschap bij gemeenten te beleggen.
3. *Moderniseren van het woningwaarderingssstelsel door het te verduurzamen:* u wordt geadviseerd nader onderzoek af te wachten naar effect van verschillende prikkels via het WWS en op basis daarvan te besluiten hoe de modernisering vorm krijgt.

Contactpersoon: **5.1.2.e**

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 6 april 2022 16:08
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid
Bijlagen: Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid [redacted].docx

Hoi 5.1.2.e,

5.1.2.i/5.2.1

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 5 april 2022 09:39

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: Aangepaste tekst middenhuur programma betaalbaarheid WP

Zie hierbij mijn aanpassingen op het middenhuurstukje voor in het programma. Graag jullie reactie. Liefst uiterlijk woensdag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 6 april
Datum: donderdag 7 april 2022 16:21:57

We gaan het zien. Maar iig fijn om te hebben ☺

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 7 april 2022 15:03

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 6 april

Ik dacht dat in een eerdere stadium gezegd was dat enkel nieuwe wetgeving erin kwam (dus die nog gaat komen). Mocht je het wel willen doen dan kun je het onderstaande gebruiken.

5.1.2.i/5.2.1

[Redacted text block]

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:53

Aan: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

Onderwerp: RE: Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 6 april

Heb je ook zinnetje opkoopbescherming voor me in wetgevingsoverzicht? Of is dat niet nodig omdat het al is ingevoerd? (weet niet precies wat hier de lijn op is)

Van: 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>

Verzonden: donderdag 7 april 2022 14:52

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 6 april

Ik zag toen ik hierin net scrollde dat er bij de opkoopbescherming nog wat geel gemarkeerd stond. Ik heb het alvast ingevuld 5.1.2.i/5.2.1

[Redacted text block]

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minjenv.nl>
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 12:44
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Concept versie programma betaalbaar wonen
Bijlagen: Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 5 april 2022 5.1.2.e docx
Urgentie: Hoog

Beste allen,

Zie bijgaand onze opmerkingen en suggesties bij het concept. Gezien de tijdsdruk en volle agenda's, hebben we ons beperkt tot hoofdstuk 3 "Wat gaan we doen"? en een snelle scan van het wetgevingsoverzicht in hoofdstuk 7, dat naar wij begrijpen nog wordt geactualiseerd. Dank daarvoor!

5.1.2./5.2.1

Vanmiddag zijn we vanwege externe bijeenkomsten helaas slecht bereikbaar. We spreken elkaar in ieder geval volgende week en zien dan ook graag de CWIZO-versie tegemoet.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 6 april 2022 13:17
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Concept versie programma betaalbaar wonen

Beste 5.1.2.e

Bijgevoegd een concept versie van het programma betaalbaar wonen, zoals we gisteren hadden afgesproken. Bij verschillende onderdelen heb ik een opmerking in de kantlijn geplaatst waar jullie blik sowieso op gewenst is. Het zou kunnen dat er onder actielijn 3 nog meer relevante onderwerpen zitten, pak die vooral mee.

We gaan op dinsdag 12 april een versie voor de CWIZO aanleveren. Mochten jullie echt onjuistheden tegenkomen of grote zorgen hebben bij formuleringen die er tijdig uit zouden moeten, dan horen we dit graag. Volgende week donderdag de 14^e spreken we elkaar wat uitgebreider, waarin ik hoop dat we elkaar richting CWIZO/RWIZO nog wat kunnen helpen met vragen die er nog spelen.

We houden contact!

Groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

.....
Afdeling Huurbeleid & Aandachtsgroepen

Directie Wonen

Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen (DGVb)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Secretariaat Directie Wonen | 5.1.2.e @minbzk.nl | 5.1.2.e

.....
T 5.1.2.e

E 5.1.2.e@minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

.....
5.1.2.e

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

buiten reikwijdte



5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 16:40
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Grootte van de groep huishoudens aangewezen op middenhuur vs veranderingen in de huurvoorraad middenhuurgrenzen
Bijlagen: Tabel huishoudens naar woonsituatie.xlsx

Ik probeerde je nog even te bellen, maar volgens mij ligt het er helemaal aan hoe we het opschrijven/bekijken. In de bijlage de relevante tabel in Excel (komt uit het programma, is van 5.1.2.e):

Misschien moeten we de volgende onderscheiden maken 5.1.2.e, corrigeer me als ik dit verkeerd zeg):

- Totaal hurende middeninkomens (volgens afbakening IAH1 en IAH2): 545.000
 - o Daarvan op dit moment in een middenhuurwoning: 152000
 - o Daarvan op dit moment in dure huur: 81000
 - o Daarvan op dit moment in sociale huur: 312000
- Totaal hurende lage inkomens exclusief studenten (tot DAEB): 2.106.000
 - o Daarvan op dit moment in middenhuur en dure huur: 226.000

Dan is het de vraag hoe je gaat onderbouwen voor wie je reguleert.

Volgens mij heb je dan drie opties:

- Je reguleert voor alle middeninkomens die huren en ook voor de sociale huurders in de middenhuur: dan krijg je een grote groep huishoudens die aanspraak moeten maken op de middenhuur (545+226 dznd)
- Ik kan me ook voorstellen dat je ervan uit gaat dat de middeninkomens in sociale huur niet gaan verhuizen (ook niet als je reguleert) dan word je groep weer kleiner. Dan kan je bijvoorbeeld de middenhuur reguleren voor de middeninkomens die nu in de geliberaliseerde sector huren + voor de lage inkomens die nu in middenhuur wonen (226 + 81 + 152= 459 dznd)
- Je kan ook alleen reguleren voor middeninkomens 545.000, maar dan negeer je een hele groep die ook op die voorraad aangewezen zijn, want zij komen echt niet meer de sociale huur in.

Genoeg om maandag over door te praten denk ik?

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 8 april 2022 15:14

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Grootte van de groep huishoudens aangewezen op middenhuur vs veranderingen in de huurvoorraad middenhuurgrenzen

Laten we zo idd even bellen. 5.1.2.1 en 5.2.1

Van: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:54

Aan: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>; 5.1.2.e <[redacted]rijksoverheid.nl>

CC: 5.1.2.e <[redacted]@minbzk.nl>

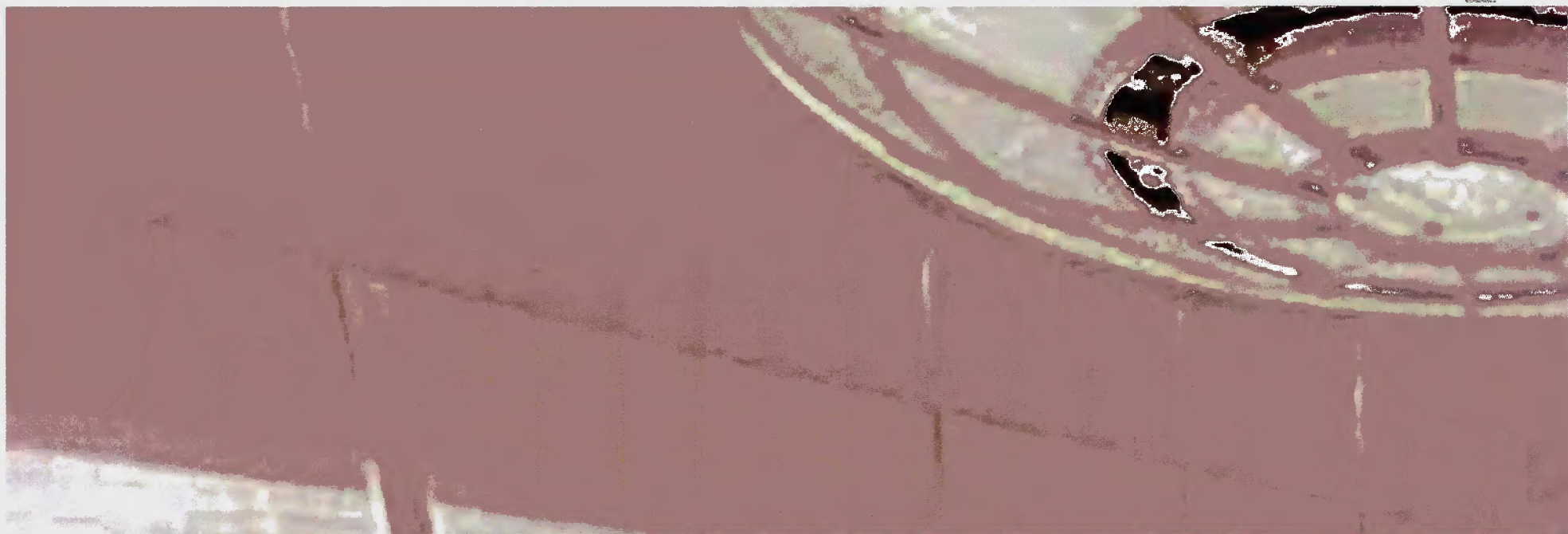
Onderwerp: Grootte van de groep huishoudens aangewezen op middenhuur vs veranderingen in de huurvoorraad middenhuurgrenzen

Hoi 5.1.2.e,

Ik wilde jullie onderstaande illustratie van 5.1.2.e niet onthouden. En wilde ook nog even specifiek wijzen op de toevoegingen die ik net heb verwerkt in het stuk over doelstellingen (obv stuk van 5.1.2.e van vorige week) waarbij we nu ook specifiek de mensen onder de sociale huurgrens noemen. Dan kom je dus op een groepsgrootte van 723 duizend inkomens die op dit moment aangewezen is op het middensegment. Zie onderstaand. We moeten wel even nadenken hoe we hiermee omgaan toch..?

5.1.2.1 en 5.2.1

5.1.2.e									



buiten reikwijdte

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:30

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE:

Buiten reikwijdte

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 8 april 2022 14:30

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp:

223 duizend lage inkomens (minima, passend toewijzen, DAEB) in de vrije huursector (i.e. middenhuur + dure huur). Ruim 1/3^e van de vrije huursector dus ☹.

Report

inkomensgroep4	Mean				N			
	Netto	Netto	Netto	Netto				
	huurquote	huurquote	huurquote	huurquote	Netto huurquote	Netto huurquote	Netto huurquote	Netto huu
	emhvl	mh187	mh232	mh250	emhvl	mh187	mh232	mh250
Minima (65,4	63,0	62,1	62,1	52.816	52.816	52.816	52.816
Lage inkomens (PT & DAEB)	43,4	41,4	40,8	40,8	170.261	170.261	170.261	170.261
Middeninkomens (DAEB-IAH2)	30,9	28,7	28,4	28,3	232.737	232.737	232.737	232.737
Hoge inkomens (>IAH2)	23,3	21,8	21,0	20,9	171.333	171.333	171.333	171.333
Total	35,1	33,2	32,6	32,5	627.147	627.147	627.147	627.147

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Afdeling Strategisch & Financieel Beleid
 Directie Wonen
 DG Volkshuisvesting en Bouwen
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | 5.1.2.e
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @mlnbzk.nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 17:18
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: programma betaalbaar wonen 5.1.2.e
Bijlagen: programma betaalbaar wonen 5.1.2.emv.docx

Zie bijgaand met aanvullingen.

Ik heb 5.1.2.e nog even gebeld en afgesproken dat we geen percentages noemen, maar het in woorden omschrijven.

Groet,
 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 12:37
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: programma betaalbaar wonen 5.1.2.e

Beste 5.1.2.e
 Zou jij 5.1.2.e misschien kunnen helpen met zijn verzoek hieronder?
 5.1.2.e verwijst naar cijfers die je hebt gebruikt bij jouw kamerbrief.
 Hartelijk dank alvast.
 Met groet,
 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Verzonden: vrijdag 8 april 2022 12:02
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: programma betaalbaar wonen 5.1.2.e

Ha 5.1.2.e

Zie opmerkingen 5.1.2.e mbt beleggers in analyse en bij beleid. Heb jij die cijfers waar 5.1.2.e op doelt bij analyse?

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Verzonden: vrijdag 8 april 2022 11:50

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: programma betaalbaar wonen 5.1.2.e

Ha 5.1.2.e

Ik dacht dat ik je net al een deel van mijn commentaar had gestuurd maar kan het nu niet meer vinden. Anyways, ik had nog wat extra tijd dus ben er nu helemaal doorgegaan. Hierbij mijn commentaar. Laat weten als dat vragen oproept en succes!

Groet,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: 2022 13:06
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: nota regulering wws
Bijlagen: Nota MVRO regulering WWS AK.docx

Met nog nieuwe aanpassing.

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 12 april 2022 12:41
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: nota regulering wws

Cool! Ziet er goed uit. Zie paar aanpassingen/tekstsuggesties ter overweging.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 12 april 2022 12:15
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: FW: nota regulering wws

Buiten reikwijdte

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 12 april 2022 12:15
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@minbzk.nl>
Onderwerp: nota regulering wws

Eerste versie, shoot!

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 13 april 2022 17:31
Aan: 5.1.2.e @aedes.nl; 5.1.2.e@woonbond.nl; 5.1.2.e@vastgoedbelang.nl; 5.1.2.e .nl; 5.1.2.e @vng.nl; 5.1.2.e @aedes.nl;
 5.1.2.e @vng.nl; 5.1.2.e @woonbond.nl; 5.1.2.e .nl; 5.1.2.e @VNG.NL
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Verslag Klankbordgroep middenhuur 30 maart
Bijlagen: Verslag Klanbordgroep middenhuur 30 maart 2022 def.docx

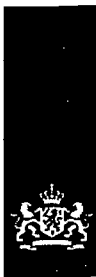
Beste Klankbordgroepleden,

Bij deze het verslag van de klankbordgroep middenhuur van 30 maart. Bij de volgende klankbordgroep zal het verslag ter vaststelling op de agenda staan. Mochten er al opmerkingen zijn dan ontvangen we die graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 DG Bestuur, Ruimte en Wonen | directie Wonen
 Turfmarkt 147 | 2511 DP Den Haag
 Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
 T: 5.1.2.e
 E: 5.1.2.e @minbzk.nl



DGBRW
Directie Wonen
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011

Contactpersoon
5.1.2.e

T **5.1.2.e**

Datum
13 april 2022

Kenmerk

Bijlage(n)
0

verslag

Klankbordgroep Middenhuur

Vergaderdatum	30 maart 2022
Aanwezig	Aedes, IVBN, VNG, Woonbond en BZK
Afwezig	Vastgoed Belang

1. Opening en mededeling

- BZK heet welkom. Agenda wordt vastgesteld zonder aanvullingen.

2. Doel en opzet klankbordgroep

- BZK licht het doel toe van de klankbordgroep. Doel is om over de contouren en vormgeving van de regulering van de middenhuur te praten. Enerzijds gaat het hierbij om het ophalen van input en reacties bij de aangesloten partijen en anderzijds transparantie over het proces vanuit BZK.
- Woonbond: Bedankt voor de uitnodiging en vindt het fijn om betrokken te zijn. Wij kijken graag mee naar de onderzoeksmethode.
- VNG: Benieuwd naar de gevolgen voor de uitvoering.
- IVBN: doel is helder en wij benadrukken dat de uitwerking belangrijk zal zijn.
- AEDES: Geen toevoegingen.
- BZK schetst de bredere context van het traject regulering van de middenhuur. BZK werkt aan het programma betaalbaar wonen, waar het traject regulering van de middenhuur onderdeel van is. De uitgangspunten zijn scherp geformuleerd naar wens van de minister. In de botsproeven wordt getest wat dat betekent voor de praktijk.

3. Proces regulering en botsproeven

- BZK licht toe het proces van het traject middenhuur en de botsproeven toe. Het streven is om vanaf 2024 het middensegment te gaan reguleren. Om hiertoe te geraken zijn een aantal stappen nodig. In de eerste fase is het doel om zoveel mogelijk informatie op te halen. Dit gebeurt via de botsproeven die in het vierde agendapunt worden toegelicht. In deze fase wil BZK achterhalen waar de balans ligt tussen betaalbaarheid en aanbod van middenhuurwoningen. Naast de botsproeven wordt gekeken naar en of er flankerend beleid nodig is. Ook worden twee onderzoeken

Datum
13 april 2022

uitgevoerd. Het eerste onderzoek is een onderzoek naar de business cases van investeerders. Het tweede onderzoek brengt de opeenstapelingen van maatregelen in beeld die beleggers op de woningmarkt raken. Op basis van de informatie die in de eerste fase geworven is zal politieke besluitvorming plaatsvinden en in de tweede fase zal de maatregel worden uitgewerkt tot een wetsvoorstel. De derde fase is de inwerkingtreding van de wet.

- VNG: Is de planning die in de bijlage gedeeld is nog actueel?
- BZK: De gesprekken met de gemeenten over de botsproeven zijn gestart en alles staat in de startblokken.
- Woonbond: Kan er nadere toelichting gegeven worden op het begrip betaalbaarheid? Betaalbaarheid voor de belegger of de huurder? Gaat het hier om een woonquote?
- BZK: het gaat om de betaalbaarheid voor de huurder, maar zoals eerder aangegeven wordt ook gekeken naar de business cases van investeerders.

4. Uitgangspunten botsproeven

- BZK licht de uitgangspunten van de botsproeven cf. de bijlage toe. Voor de botsproeven zijn een drietal gemeenten uitgekozen: Utrecht, Zwolle en Doetinchem. Er is gekozen voor een grote gemeente, een middelgrote gemeente en een kleine gemeente om te zien wat de effecten zijn op verschillende groottes gemeenten.
- IVBN: Dank voor de toelichting. Twee vragen, heeft iedereen toegang tot de middenhuur? Wie betaalt de prijsverandering?
- BZK: In het basisscenario heeft iedereen toegang tot de middenhuur, tenzij gemeenten nu al een toewijzingsbeleid hanteren. In de scenario's van de botsproeven zal gekeken worden naar het toewijzen en op welke manier dat zou kunnen, bijvoorbeeld via inkomen. Het hangt van de uitgangspunten en het scenario af waar de kosten komen te liggen. Bij een opslag op de huurprijs bijvoorbeeld liggen deze bij de huurder.
- AEDES: Twee vragen. Je hebt de uitgangspunten geformuleerd en vervolgens de scenario's. Waarom is huurprijsstijging niet opgenomen in de uitgangspunten? De businesscases van investeerders ga je uitrekenen, waarom niet ook de businesscases van woningcorporaties?
- BZK: Huurprijsstijging is heel belangrijk en zal zeker meegenomen worden in de botsproeven. Met investeerders worden ook woningcorporaties bedoelt. De businesscase van woningcorporaties is ook onderdeel van de botsproeven.
- Woonbond: In de uitgangspunten staat beschreven dat het hier de aanvangshuurprijs betreft. Wat gebeurt er bij mutatie?
- BZK: Als regulering van de middenhuur wordt ingevoerd gebeurt hetzelfde als nu bij sociale huurwoningen gebeurt, dan wordt er gekeken naar het puntensysteem.
- IVBN: Wat houdt betaalbaarheid eigenlijk in? Wat betreft de cijfers over betaalbaarheid van woningen zijn de huurachterstanden laag door een goede inkomenstoets aan de voorkant. Bij IVBN speelt er geen betaalbaarheidsissue. Gaat BZK ook met verschillende stakeholders en verhuurders kijken naar hoe zij dit hebben ingericht?

Datum
13 april 2022

- BZK: betaalbaarheid wordt bekeken vanuit het inkomen van de huurder t.o.v. de huur. De minister van BZK kijkt in het programma betaalbaarheid ook naar een woonquote. De inkomenstoets die verhuurders doen is wel interessant en nemen we mee in de botsproeven.
- IVBN: Welk probleem lossen we dan op? Het middenhuursegment is vrij klein. Is er een betaalbaarheidsprobleem? Met een goede toets aan de voorkant win je veel.
- BZK: In het coalitieakkoord staat dat er huurprijsbescherming komt voor de middenhuur. Hier komen we niet op terug. Hier gaat een principiële punt aan vooraf. Wat verstaan we onder betaalbaarheid. Waar leg je de grens hoeveel het normaal is om uit te geven aan wonen? Het blijft een subjectieve grens die aan discussie onderhevig is. Een voorbeeld daarvan is de 30% grens. In de botsproeven willen we eerst kijken wat er gebeurt als je iedereen toe laat, om vervolgens te kijken naar inkomensgrenzen en wat dan gebeurt. Wat je doet moet natuurlijk wel bij middeninkomens terecht komen. Er is veel om te kiezen.
- Woonbond: Een verhelderende vraag. Stel er wonen twee huurders naast elkaar, de huizen zijn identiek aan elkaar. De een betaalt 1500 euro omdat die voor de regulering van de middenhuur in die woning is komen wonen en de buurman betaalt 1000 euro omdat die daarna is komen wonen. Klopt het dat de regulering van de middenhuur alleen effectief wordt bij mutatie?
- BZK: Dat is wel het uitgangspunt omdat het juridisch gezien lastig is om in bestaande contracten in te breken.
- Woonbond: Hoe zit het met de doorstroming, neem je die variabele ook mee?
- BZK: Ja, dit willen we ook meenemen, vooral hoe de sociale en de middenhuur zich tot elkaar verhouden.
- Woonbond: Wordt er in de botsproeven ook gekeken naar wat de gevolgen zijn van regulering van de middenhuur op de residuele grondwaarde? Bij regulering van de middenhuur zal de marktopbrengst afnemen wat gevolgen heeft voor de residuele grondwaarde.
- BZK: Dit nemen we mee in het onderzoek naar de business cases.
- IVBN: De uitgangspunten van de botsproeven zijn nu gefocust op de regulering. Het uitgangspunt dat het rendabel moet zijn om middenhuurwoningen te verhuren mis ik in die uitgangspunten.
- BZK: Klopt, de uitgangspunten zijn technisch van aard. Dit is zeker een belangrijk punt en zullen een onderscheid maken tussen doelen en uitgangspunten in het overzicht.
- Woonbond: Een vraag over de onderzoeksmethoden. Klopt het dat de onderzoeksmethode een rondetafelgesprek is waarin iedere partij vertelt wat de effecten zijn van regulering van de middenhuur?
- BZK: rondetafelgesprekken dekken niet helemaal de lading. De ronde tafel is om duidelijk te krijgen welke cijfers er nodig zijn van de partijen. Vervolgens moeten zij deze data en gegevens gaan verzamelen.
- VNG: Belangrijk om ook naar de samenloop van andere wetten en regelingen te kijken zoals gronduitgifte bepalingen en erfpachtvoorwaarden.
- BZK: nemen we mee.

Datum
13 april 2022

5. W.V.T.K.K.

- Geen andere punten.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
 Verzonden: vrijdag 15 april 2022 14:33
 Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: Vastgoed Belang: Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt
 Bijlagen: persbericht Vastgoed Belang Vijf bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt 220414.pdf;
 VASTGOED.BELANG.VIJF.BOUWSTENEN.VOOR.EENWICHTIGE.HUURWONINGMARKT.220407.pdf

Tkn. Zie bijgaand stuk van vb. Héeft betrekking op oa huurbeleid, middenhuur en fiscaliteit. Volgende week maar even bespreken wat we hiermee moeten.

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van 5.1.2.e Vastgoed Belang
 Verzonden: 15 apr. 2022 13:55
 Aan: 5.1.2.e
 Onderwerp: Vastgoed Belang: Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige huurwoningmarkt

Dag 5.1.2.e

Graag informeer ik je hierbij dat Vastgoed Belang gisteren donderdag 14 april haar voorstel Vijf Bouwstenen voor een evenwichtige Huurwoningmarkt heeft aangeboden aan jullie minister voor VRO, de staatsecretaris van Financiën en Belastingdienst alsmede de leden van de Vaste Kamercommissie BZK/VRO en Financiën én aan de media. In de bijlagen tref je het persbericht aan evenals het voorstel zelf. Voor de zekerheid heb ik ook de links naar beide stukken hieronder opgenomen.

Uiteraard gaan wij graag met jullie het gesprek hierover aan.

<https://vastgoedbelang.nl/downloads/persbericht.pdf>

<https://vastgoedbelang.nl/publicaties/VASTGOED.BELANG.VIJF.BOUWSTENEN.VOOR.EENWICHTIGE.HUURWONINGMARKT.220407.pdf>

Groeten en alvast fijne Paasdagen,

5.1.2.e

Met groet,

5.1.2.e

VASTGOED BELANG

Dit emailbericht en eventueel verzonden bijlagen (bestanden) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien dit emailbericht niet voor u is bestemd wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons daarvan een bericht te zenden en vervolgens dit bericht te verwijderen. Ongeoorloofd gebruik van dit emailbericht is niet toegestaan.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 20 april 2022 09:02
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: terugkoppeling + acties bespreking minister programma betaalbaar wonen
Bijlagen: Concept programma Betaalbaar Wonen - versie 15 april .docx

Hello! Ik heb vandaag VOFNIF. Dus alvast een poging gewaagd om iets te verduidelijken. Volgens mij valt het heel erg mee! Heb je hier wat aan? Ben wel gewoon bereikbaar dus mocht je willen sparren, feel free!

Nog wel een paar grotere punten:

5.1.2.i/5.2.1

En dan kijk ik nog even naar het actiepunt: als 5.1.2.e gaat afstemmen met Woningbouw misschien goed als hij betaalbaarheid meteen ook doet?

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 19 april 2022 17:51
Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e
Onderwerp: terugkoppeling + acties bespreking minister programma betaalbaar wonen

Ha allen,

Hierbij de terugkoppeling/acties vanuit de bespreking met de minister van het programma vanmiddag:

- Proces: vrijdag nieuwe versie naar minister, dinsdag programmastaf en BO, eind volgende week naar onderraad. Nog afstemmen met AZ voor RWIZO of RFL (voorkeur AZ is RFL vanwege eerdere afspraak, volgens ons en minister inhoudelijk RWIZO logischer)

5.1.2.i/5.2.1

Daarnaast:

- Planning met andere departementen is waar nodig deze week relevante bilaterale teksten afstemmen. Vrijdag nieuwe versie naar andere departementen zodat ze begin volgende week nog kunnen reageren. Graag contacten in afstemming met mij zodat ik het overzicht hou.
- Contact met WB over lijn op wat betaalbaar is. Actie: 5.1.2.e
- Bijlages op begrippen/onderbouwing etc. Actie: 5.1.2.e
- Schema planning/wetgevingsoverzicht toevoegen: 5.1.2.e
- Voorbereiding BO. Actie: 5.1.2.e
- Tekstredactie. Actie: 5.1.2.e

Ik wil graag zoveel mogelijk donderdag 12u de nieuwe input hebben zodat we dit nog met elkaar goed kunnen checken.

De mensen die genoemd staan bij actie zijn degenen die in de lead zijn. Uiteraard zullen zij je betrekken waar nodig (dus als je naam nergens staat betekent niet perse dat je niks hoeft te doen ;-)).

Heb je vragen/aanvullingen etc meld het dan zsm.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 19 april 2022 09:55

Aan 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl> 5.1.2.e minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e,
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>

Onderwerp: terugkoppeling CWIZO programma betaalbaar wonen

Ha allen,

CWIZO ging goed. Hierbij in het kort de belangrijkste punten (zie hieronder ook nog de inbreng die we van te voren hadden gekregen):

- **Proces: AZ hecht aan RFL vanwege toezegging Hugo en moeite die er was aan die kant met NWBA. Wordt poging gedaan om RFL 10 mei te doen (mogelijk ipv RWIZO wat geen agendapunten lijkt te hebben). Verder afgesproken dat we voor verzending aan onderraad nog versie sturen en waar nodig bilateraal afstemmen.**

5.1.2.i/5.2.1

Groet,
5.1.2.e

Van 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 15 april 2022 14:16

Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>

cc: 5.1.2.e [REDACTED]@minbzk.nl>; 5.1.2.e [REDACTED]@minbzk.nl>; 5.1.2.e [REDACTED]@minbzk.nl>; 5.1.2.e [REDACTED]@minbzk.nl>; 5.1.2.e [REDACTED]@minbzk.nl>

Onderwerp: voorbereiding CWIZO

Hoi ^{5.1.2.e} [redacted],

Hierbij nog even op een rijtje wat we tot dusverre hebben meegekregen van andere departementen voor de CWIZO van maandag. Ik ben er overigens ook bij maandag. Bijgaand voor het gemak ook de agenda en de CWIZO-versie, we zijn agendapunt 6.

- **Proces:** mogelijk komen er vragen over het verdere proces. Zo zijn er bij aandachtsgroepen nog grote wijzigingen doorgevoerd voor de onderraad die niet gedeeld waren. Je kunt toezeggen dat wij sowieso nog een versie zullen delen voordat deze definitief naar de onderraad gaat en voor afstemming relevante passages ook bilateraal contact zoeken.

- **5.1.2.i/5.2.1** [redacted]

- [redacted]

- [redacted]

- Dit maakt dat JenV advisering ingewikkeld vindt, omdat ze naar eigen zeggen te laat op de hoogte zijn gebracht hiervan. Ze waren hier echter deelgenoot van gemaakt vooraf en hebben de nieuwe tekst inmiddels gekregen. Hoe zwaar ze hier aan zullen tillen in CWIZO is onbekend.

- **5.1.2.i/5.2.1** [redacted]

- **EZK:** geen discussiepunten op dit moment. Wel interesse in middenhuur: risico van afschrikken beleggers / ongewenste verschuivingen in de markt. Dit laatste gaan we zien in de botsproeven.
- **VWS** [redacted] Discussie daarover loopt echter nog in dat programma. Pas als die is afgerond kunnen we kijken wat we daarover opnemen.

- 5.1.2.i/5.2.1

- AZ: benieuwd naar tekst huurtoeslag. Loopt nog politieke afstemming over.

Fijne Paasdagen,

5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: april 2022 13:22
Aan: 5.1.2.e @dnb.nl; 5.1.2.e @pbl.nl; 5.1.2.e @cpb.nl; 5.1.2.e @cpb.nl; 5.1.2.e @cpb.nl
CC: 5.1.2.e (IRF/BZK); 5.1.2.e (IRF/BZK); 5.1.2.e @minezk.nl
Onderwerp: Regulering middenhuur

Ha allen,

Vanuit het Coalitieakkoord werken wij aan de maatregel om de huurprijzen in het middenhuursegment te reguleren. Daarvoor hebben we vorig jaar al een tweetal onderzoeken laten uitvoeren en werken we nu met een drietal gemeenten samen om te kijken hoe regulering in de praktijk uitvalt en welk flankerend beleid eventueel nodig is (de zgn. botsproeven). Op basis van deze resultaten werken wij dan de wet uit met daarin de regulering. Graag zouden we gedurende dit proces ook gebruik willen maken van jullie inzichten en suggesties. Zodoende zou ik ergens in april/mei een sessie met iedereen willen beleggen om vanuit onze kant jullie mee te nemen in de verschillende stappen en ideeën rondom regulering en tegelijkertijd te horen welke aandachtspunten jullie hebben. Wanneer wij de resultaten van de botsproeven hebben en de eerste contouren van de wet uitwerken zou ik nogmaals met jullie allen willen zitten om daar nog eens op verder te denken. Wellicht dat dit alles aanleiding kan zijn voor een paper oid van jullie kant. Hoop dat iedereen dit ook een goed voorstel vindt en hier tijd voor vrij kan maken. Ik hoor het graag, zodat ik ook een overleg in ieders agenda kan plannen.

Met vriendelijke groet,

Directie Woningmarkt - Afdeling Koop & Kapitaalmarkt
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Turfmarkt 147 | Den Haag
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

5.1.2.e
 5.1.2.e @minbzk.nl
 marktbeleid.nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 20 april 2022 15:12
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: spoedje
Urgentie: Hoog

	Huur tot €1.250		Koop tot NHG			
	Middeninkomens totaal	totaal	bewoond door midden inkomens	totaal	bewoond door midden inkomens	Midden inkomens elders
Noord Nederland (GR FR DR)	194	26	10	333	115	71
Oost-Nederland (GL OV)	373	80	32	456	176	170
G4 (West)	244	173	76	172	54	151
G40-steden in West-Nederland	216	76	35	242	84	109
Overige gemeenten in West Nederland	410	108	42	459	158	226
Zuid-Nederland (ZL NB LB)	445	101	38	625	216	201
Totaal Nederland	1.881	565	233	2.287	801	928

	Afbakening middenhuur	Huur tot lib.grens		Middenhuur			Dure huursector		
		Stand	Aandeel	Mutatie	Stand	Aandeel	Mutatie	Stand	Aandeel
Startstand	(€763 - €1.000)	2.429	79%		402	13%		239	8%
Effect cap op de WOZ & afschaffen hybride stelsel		2.518	82%	-72	330	11%	-16	223	7%
Effect regulering tot 187 punten	(€763 - €1.000)	2.518	82%	92	422	14%		130	4%
Effect regulering tot 232 punten	(€763 - €1.250)	2.518	82%	105	528	17%		25	1%
Effect regulering tot 250 punten	(€763 - €1.350)	2.518	82%	10	538	18%		15	0,5%