

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Opdracht	9
2.1	Aanpak	9
2.2	Opbouw rapport	9
3	Historie	10
3.1	Het ontstaan van de visitatie	10
3.2	Ontwikkelingen in de Woningwet	10
3.3	Visitatieverplichting	12
4	Uitkomsten	15
4.1	Uitgevoerde visitaties	15
4.2	Doeltreffendheid	15
4.3	Verplichting	17
4.4	Lokale netwerken	21
5	Conclusies en aanbevelingen	22
5.1	Conclusies	22
5.2	Aanbevelingen	25
	Bijlagen	26
Bijlage 1	Lijst van geïnterviewden	27
Bijlage 2	Opdracht BZK	28

1 Inleiding

Het Aanwijzingsbesluit Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) bepaalt dat het besluit 4 jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd.¹ Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) grijpt deze evaluatie tevens aan voor een verdieping van de uitkomsten van de in 2018 uitgevoerde evaluatie van de Woningwet. In het kader van de evaluatie van de Woningwet is in het enquêteonderzoek van Companen gevraagd naar de opvattingen over de visitatie(verplichting).² Ook in het ABDTOPConsult rapport 'In regels kun je niet wonen' wordt ingegaan op de visitatie(verplichting).³

Uit de evaluatie van de Woningwet blijkt dat de maatschappelijke verantwoording van prestaties en keuzes tegenover belanghebbenden door visitatie naar de mening van gemeenten en huurders ruim voldoende geleverd wordt. De bestuurders en interne toezichthouders ervaren een minder sterke bijdrage van visitatie aan maatschappelijke prestaties en transparantie. Bestuurders en Raden van Commissarissen als interne toezichthouders ervaren een verhoging van administratieve lasten door de overlap tussen visitatie, de governance-audits van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de verantwoording aan gemeenten en huurders rond lokale prestatieafspraken. Ook ten aanzien van de beoordeling van de financiële continuïteit van corporaties wordt een overlap ervaren tussen visitaties en de verantwoording aan Aw en WSW.

Naar aanleiding van de constatering dat er overlap bestaat tussen de governance-audit van de Aw en de wettelijk verplichte visitaties hebben Aw en SVWN in 2018 afspraken gemaakt met als doel om deze dubbelingen zoveel mogelijk weg te nemen en vrijwel gelijktijdige bezoeken aan corporaties te voorkomen. SVWN heeft per 1 januari 2019 een nieuwe visitatiemethodiek geïntroduceerd waaruit de doublures op het gebied van governance en financiën zijn verwijderd en het accent wordt verlegd naar de maatschappelijke verantwoording in de lokale driehoek.⁴ Ter verdieping van de uitkomsten uit het enquêteonderzoek en het ABD-rapport van de evaluatie van de Woningwet lijkt het goed enkele bevindingen nader te onderzoeken, evenals de (voorgestelde) maatregelen om hieraan tegemoet te komen.

¹ Aanwijzingsbesluit Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, Staatscourant, 29 juni 2015

² Evaluatie Woningwet – Ervaringen, door Companen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 30 juli 2018

³ In regels kan je niet wonen, Evaluatie Extern Toezicht Woningwet 2015, ABDTOPConsult, 13 juli 2018

⁴ Zie gezamenlijk bericht Aw en SVWN: <https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie/overzicht-berichten-aw/actuele-informatie-aw/aw-en-svwn-verwijderen-doublures-tussen-toezicht-en-visitatie>

Dit onderzoek is uitgevoerd door ABDTOPConsult en richt zich op de doeltreffendheid van de wettelijke plicht voor woningcorporaties om zich te laten visiteren en de maatschappelijke effecten daarvan. De doelmatigheid van het visitatie- en bijbehorende accreditatiestelsel en de bekostiging daarvan zijn separaat hieraan onderzocht door de Audit Dienst Rijksoverheid (ADR).

2 Opdracht

2.1 Aanpak

Ten behoeve van de evaluatie zijn medio 2019 gesprekken gevoerd met alle betrokken partijen (zie bijlage 1) en is een documentenanalyse verricht. Om inzicht te krijgen in de lokale ontwikkelingen is deelgenomen aan het congres "De governance van lokale netwerken" van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De conceptrapportage met VTW de bevindingen is voorgelegd aan de geïnterviewden, ter correctie op feitelijke onjuistheden. Vervolgens zijn de conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

Bij de evaluatie van de doeltreffendheid van de wettelijke verplichting tot visitatie en de maatschappelijke effecten ervan is gebruikt gemaakt van de zes principes uit de kaderstellende visie op toezicht, te weten selectief, samenwerkend, slagvaardig, onafhankelijk, transparant en professioneel.⁵ Om een uitspraak te kunnen doen over het verplichte karakter van de visitatie gaat deze evaluatie in op de ontstaansgeschiedenis van de visitatie en de toegevoegde waarde van de visitatie in relatie tot de andere toezichtsinstrumenten. De evaluatie gaat niet in op de vragen naar de onafhankelijkheid van het visitatiestelsel en de bekostiging ervan. Deze aspecten komen in het ADR-onderzoek aan de orde.

2.2 Opbouw rapport

De opbouw van deze evaluatie volgt niet letterlijk de onderzoeksvragen zoals weergegeven in bijlage 2. Alle genoemde aspecten komen wel aan de orde. Deze evaluatie geeft in hoofdstuk 3 een korte schets van de historie van de visitatie en de bijbehorende ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de uitkomsten van de gesprekken en de documentatie een overzicht gegeven van standpunten en gesignaleerde aandachtspunten. Tevens worden de bovengenoemde vragen naar de wettelijke verplichting en de toegevoegde waarde van de visitatie in dit hoofdstuk behandeld. De conclusies en aanbevelingen staan vermeld in hoofdstuk 5.

⁵ Kamerstuk 27 831 Kaderstellende visie op toezicht, 27 oktober 2005

3 Historie

3.1 Het ontstaan van de visitatie

Woningcorporaties zijn private organisaties die een wettelijke taakopdracht hebben, namelijk het bieden van betaalbare, passende woningen voor lage inkomens en bijdragen aan leefbare wijken voor hun bewoners. Om flexibel en creatief in te spelen op lokale behoeften wordt van corporaties maatschappelijk ondernemerschap verwacht, in tegenstelling tot een klassieke uitvoeringsorganisatie. Het vermogen waarover corporaties beschikken is maatschappelijk bestemd. Bovenstaande stelt grote uitdagingen aan de zogenaamde governance van de aansturing, de zeggenschap over de middelen, de verantwoording en het toezicht. Vanwege het uiteenlopen van de lokale situaties is het vrijwel onmogelijk om vanuit een centraal punt te sturen en toezicht te houden op concrete, individuele maatschappelijke prestaties. Daarbij is er wel de noodzaak om toezicht te houden om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. Dit laatste verklaart ook de wetgeving en het toezicht op financiën. Een ander kenmerk is het feit dat de meeste corporaties stichtingen zijn, waarbij rechtstreekse, in de organisatie zelf aanwezige zeggenschap van echte belanghebbenden zoals de huurders, woningzoekenden en gemeenten ontbreekt.

Om hieraan tegemoet te komen heeft Aedes al in 1998 het initiatief genomen tot een vorm van maatschappelijke verantwoording in de vorm van een visitatie. Deze is uitgewerkt op basis van een aantal kernwaarden zoals onafhankelijkheid, deskundigheid, openbaarmaking van resultaten etc. Door deze visitatie wordt inzichtelijk dat de corporatie de juiste dingen doet en en het maatschappelijk vermogen beargumenteerd en optimaal inzet. Dat laatste is vanuit het Rijk ook lastig direct aan te sturen, het Rijk kan moeilijk bepalen wat 'het goede' en wat 'voldoende' is. Visitatie is een manier om die maatschappelijke prestaties in beeld te brengen, corporaties daarop te bevragen, huurders en gemeenten daarover ook expliciet aan het woord te laten komen, met als doel dat dit een impuls oplevert die de prestaties bevordert. De visitatieverplichting is in 2007 opgenomen in de governancecode van Aedes en VTW. De visitatie dient daarmee dus om verantwoording van het functioneren van de woningcorporatie af te leggen aan de maatschappelijke partijen en is tevens gericht op leren.

3.2 Ontwikkelingen in de Woningwet

Belangrijke momenten in de recente geschiedenis van de volkshuisvesting zijn de decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid naar de gemeenten en de zogenaamde verzelfstandig van woningcorporaties, beide in de jaren negentig van de vorige eeuw. Door de afschaffing van de woninggebonden subsidies zijn de

gemeenten een belangrijk sturingsmiddel in de vorm van financiën kwijtgeraakt. Veel gemeenten hebben daarop de omvang van hun ambtelijk apparaat ingekrompen, waardoor veel kennis verloren is gegaan, terwijl juist de woningcorporaties meer positie kregen, inclusief de benodigde kennis.

De huidige Woningwet, als direct uitvloeisel van de Parlementaire enquête Woningcorporaties⁶ heeft ervoor gezorgd dat de zogenaamde lokale driehoek, met de woningcorporaties als toegelaten instellingen, de gemeenten en de huurders, het aangrijpingspunt is voor het maken van onderlinge afspraken. Daarbij moest de woningcorporatie terug naar haar kerntaak om voldoende en betaalbare woningen te beheren. Aedes concludeerde zelf ook in haar rapport 'De balans verstoord'⁷, dat aanpassingen nodig zijn omdat de verbindingen van woningcorporaties met huurders, de samenleving, overheid en markt verzwakt waren.

De woningcorporatie moet bewijzen dat ze de maatschappelijke opgave waarmaakt, waarbij ze zich moet richten naar de gemeentelijke woonvisie, voor zover aanwezig. De Autoriteit woningcorporaties is ingesteld en aangewezen als toezichthouder op de woningcorporaties als toegelaten instellingen en richt zich op de onderwerpen rechtmatigheid van handelen, de governance en de integriteit van het beleid, het behoud van de financiële continuïteit, het beschermen van het maatschappelijke vermogen, de solvabiliteit en de liquiditeit en de kwaliteit van het financieel risicomanagement en beheer. De Aw heeft als aangrijpingspunt hierbij het toezicht op het functioneren van de corporatie. In het toezicht van de Aw ligt de focus op goede governance, financiële soliditeit en rechtmatig en integer handelen van de woningcorporatie, en dus niet op de inhoud van de afspraken in de lokale driehoek en de maatschappelijke prestaties.

Aan de huurders worden geen vormvereisten gesteld aan de manier waarop ze zich organiseren. Invloed van de huurders op de corporatie wordt naast de verplichting tot overleg en het recht op medeondertekenen van de prestatieafspraken, ook vormgegeven, doordat ze bindende voordacht mogen doen voor een of meerdere zogenaamde huurderscommissarissen in de Raad van Commissarissen. Ook heeft de corporatie op basis van artikel 31 uit de Woningwet, via de Raad van Commissarissen een taak om naast de belangen van de toegelaten instelling, ook de belangen van de betrokken partijen en het maatschappelijk belang te bewaken.⁸ Dit is bewust in de wet gezet, omdat er bijvoorbeeld spanning kan ontstaan tussen het behartigen van de belangen van de direct betrokkenen en het overkoepelende maatschappelijke belang. Ook kunnen de belangen van huurders en gemeenten op gespannen voet staan met het brede volkshuisvestelijke belang.

⁶ Parlementaire Enquête Woningcorporaties, kamerstuk 33 606, 30 oktober 2014

⁷ Aedes, De balans verstoord, februari 2013

⁸ Artikel 30 en 31 Woningwet, 2015

Namens de gemeente ondertekent veelal de wethouder met de portefeuille volkshuisvesting de prestatieafspraken. Binnen de gemeente heeft de gemeenteraad de taak om toezicht te houden op de afspraken die de wethouder met de portefeuille volkshuisvesting maakt in de prestatieafspraken. Hetzelfde geldt voor de lokale rekenkamers.

Ten behoeve van de prestatieafspraken publiceert BZK jaarlijks de zogenaamde Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW), waarin per woningcorporatie en gemeente aangegeven staat welke ruimte er is voor additioneel beleid bovenop reeds voorgenomen investeringen en huurbeleid, indien deze volledig besteed zou worden aan of huurmatiging, of woningverbetering of nieuwbouw. Deze informatie wordt verstrekt aan de huurders en de gemeenten ter ondersteuning van hun positie in het overleg met de woningcorporatie. Woningcorporaties doen jaarlijks een bod, waarbij zij ook de rijksprioriteiten moeten meenemen, zoals aandacht voor een energiezuinige woningvoorraad, wonen met zorg, ouderenhuisvesting en de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

3.3 Visitatieverplichting

De visitatieverplichting uit de Woningwet (zie art. 53a) is in de wet gekomen door het amendement Bernds en Van Bochove⁹. Het amendement voorzag erin "dat alle toegelaten instellingen zich elke vier jaar moeten laten visiteren door een onafhankelijke instantie, zodat er periodiek een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporaties." De corporatie stuurt het visitatierapport, samen met een reactie door de corporatie, naar de stakeholders. Hiermee wordt het visitatierapport een nuttig instrument ten behoeve van de horizontale verantwoording en het toezicht. De governancecode was alleen bindend voor leden van Aedes en de VTW. Het doel van het amendement was om visitatie verplicht te stellen voor alle corporaties conform de reeds bestaande praktijk.¹⁰

Op grond van art. 53a Woningwet is SVWN door onze Minister aangewezen als onafhankelijke instantie die er zorg voor draagt dat, door daartoe deskundige instanties aan te wijzen, corporaties een maal per vier jaar worden gevisiteerd. In het aanwijzingsbesluit d.d. 26 juni 2015 is aangegeven dat de Minister 4 jaar na inwerkingtreding van dit besluit de doeltreffendheid en effecten daarvan in de praktijk evalueert.

⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 769, nr. 31

¹⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2013–2014, 33 966, nr. 3

SVWN draagt er zorg voor dat door de door haar geaccrediteerde instanties bij elke toegelaten instelling onderzoek kan worden verricht naar:

- a. De resultaten van haar werkzaamheden, zowel uit het oogpunt van het belang van de volkshuisvesting als van het maatschappelijke belang van die werkzaamheden;
- b. De wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en
- c. De kwaliteit van de governance.

Art.53a bepaalt zo de onderwerpen die in een visitatie onderzocht moeten worden. Deze onderwerpen zijn verder uitgewerkt in de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties, die SVWN vaststelt en die alle visiterende bureaus en visitatiecommissies, moeten volgen. Voor de beoordeling van de maatschappelijke prestaties van de corporatie gelden de lokale prestatieafspraken in beginsel als inhoudelijk toetsingskader. De gemeente, de huurders en enkele relevante andere belanghebbenden krijgen de gelegenheid in de visitatie een oordeel te geven over het functioneren van de corporatie.

De visitatiemethodiek bepaalt sinds begin 2019 dat de visitatie niet alleen moet ingaan op de inhoud van de prestatieafspraken, maar ook op het proces waarin ze tot stand gekomen zijn. Daarmee geeft de visitatie inzicht in het lokale functioneren van de driehoek. De visitaties vormen daarmee een belangrijke bron van informatie voor alle drie de partijen in de driehoek en voor de Aw als toezichthouder.

Het gaat bij deze beoordeling over het maatschappelijke functioneren, wat gemeenten en huurders, en eventueel anderen vinden van zowel de prestaties als het functioneren van de corporaties. Dat uit zich in beschrijvingen van het presteren volgens belanghebbenden. Verder geeft de visitatie informatie over de inzet van het vermogen en welke keuzes corporaties daarbij maken. Dit wordt beschreven in het onderdeel dat gaat over presteren naar vermogen. Tot slot wordt ook gekeken naar de sturing op prestaties, de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

Door de afspraken tussen de SVWN en de Aw zijn, om overlap te voorkomen, enkele onderdelen uit de visitatiemethodiek geschrapt. Dit betreft een beoordeling van de financiële continuïteit en de doelmatigheid, en een beoordeling van de interne governance op het punt van het voldoen aan de Woningwet, zoals zittingstermijn van de Raad van Commissarissen. Daarmee richt de Aw zich primair op financiën en governance, en de visitatie op het maatschappelijk presteren in de lokale driehoek. Wel onderzoekt visitatie nadrukkelijk ook de vermogensinzet, maar dan in relatie tot de maatschappelijke opgaven. De aanpassingen hebben hun beslag gekregen in de visitatiemethodiek 6.0, die sinds 1 januari 2019 van kracht is.

Eerder al, eind 2017, hebben de Aw en SVWN afspraken gemaakt om te voorkomen dat corporaties kort na elkaar zowel door de Aw als een visitatiecommissie worden onderzocht. Door afspraken te maken over de timing van de werkzaamheden, waarbij het streven is, dat de onderzoeken van de Aw ongeveer twee jaar plaatsvinden na de visitatie, en daar mee ook dat de eerstvolgende visitatie twee jaar na het onderzoek van de Aw plaatsvindt, is voor dit probleem een oplossing gevonden.

In de toelichting op de Veegwet wonen (2017) staat dat een corporatie uiterlijk 4 jaar na de dagdatum van het vorige visitatierapport opnieuw moet zijn gevisiteerd. Dit bestendigt de (historische gegroeide) ongelijke verdeling van aantallen visitaties per jaar, en heeft daarmee invloed op het aanbod van werk voor de bureaus door de jaren heen en ook op de financiering van de SVWN die gekoppeld is aan de aantallen visitaties in een bepaald jaar. De ongelijke aantallen visitaties per jaar is een gevaar voor het op peil houden van de kwaliteit bij de bureaus en hindert ook de continuïteit van de Aw-inspecties, gegeven de afspraken over de tijd tussen visitatie en Aw inspectie. Inmiddels biedt de Aw corporaties die voor 1 juli 2021 gevisiteerd moeten worden, de gelegenheid om de visitatie maximaal zes maanden later te starten, waarmee de ongelijke verdeling naar verwachting zal afvlakken.

De bekostiging van het visitatiestelsel bestaat uit verschillende onderdelen. Corporaties betalen de visitatiebureaus voor het verrichten van de visitatie op basis van een offerte van het bureau. Daarnaast betalen corporaties aan de SVWN een jaarlijkse bijdrage én een vierjaarlijkse bijdrage op het moment van de visitatie (gefactureerd door het visitatiebureau). De visitatiebureaus betalen voorts een jaarlijkse bijdrage aan de SVWN voor de accreditatie. De SVWN accrediteert de bureaus en borgt de toepassing van de visitatiemethodiek door een steekproefsgewijze kwaliteitscontrole van de concept-visitatierapporten.

Nadat het visitatierapport is voorzien van een bestuurlijke reactie vanuit de woningcorporatie door het bestuur en de Raad van Commissarissen, wordt het rapport door de woningcorporatie op de website geplaatst en naar de gemeente, de huurdersorganisatie(s) en de Aw gezonden. Ook SVWN publiceert het rapport en de bestuurlijke reactie op haar website. Tevens attendeert SVWN de gemeenteraden op de aanwezigheid van de visitatierapporten over woningcorporaties met bezit in hun gemeente.

4 Uitkomsten

4.1 Uitgevoerde visitaties

Ook voordat de visitatie wettelijk verplicht werd, lieten de meeste woningcorporaties zich visiteren. Dit betrof circa 90% van de corporaties. De verplichting heeft ertoe geleid, dat ook de laatste niet deelnemende corporaties zijn gevisiteerd. Per september 2019 zijn slechts 2 van de 312 corporaties niet gevisiteerd, waarvan 1 in verband met fusie en 1 afstel heeft verkregen van de Aw.

4.2 Doeltreffendheid

De elementen van de kaderstellende visie op toezicht, te weten selectief, samenwerkend, slagvaardig, onafhankelijk, transparant en professioneel¹¹ worden toegepast op de SVWN zelf en de wijze waarop deze is georganiseerd. In de ADR rapportage wordt uitgebreider op de doelmatigheid ingegaan.¹² Zowel door de wijze waarop de stichting is georganiseerd, met een Raad van Toezicht, een college van deskundigen en een jaarlijks overleg met de zogenaamde Oprichters, te weten Aedes, VNG, VTW, Woonbond en ministerie BZK, en publicaties van de visitatierapporten, voldoet de Stichting in ruime mate aan de criteria samenwerkend en transparant. Door de inschakeling van deskundigen, en het accrediteren van de bureaus die de visitaties uitvoeren vindt de uitvoering op professionele en onafhankelijke plaats wijze plaats. In de gesprekken met alle betrokkenen bestaat daar ook nauwelijks verschil van mening over. In reactie op wijzigingen in de wet en externe ontwikkelingen is wel steeds aanpassing van de methode noodzakelijk en overleg met alle betrokken partijen. Hieraan wordt onder meer tegemoetgekomen door de mogelijkheid inbreng te hebben via de oprichtersvergadering. De aanpassingen zelf gaan door een geborgd proces met inbreng van de woningcorporaties, onder andere via experimenten, het college van deskundigen en de Raad van Toezicht, die uiteindelijk de goedkeuring aan de wijzigingen van de methodiek verleent. Daarmee is de Stichting ook slagvaardig gebleken, zij het dat de meest recente wijzigingen van de methodiek, zoals deze geldt vanaf 1 januari 2019, in de ogen van sommige respondenten sneller had gekund, waardoor een deel van de kritiek van overlap tussen het werk van de Aw en de SVWN had kunnen worden voorkomen. De zorgpunten bij een aantal geïnterviewden zit met name op de punten selectief, vanwege de overlap van de visitatie met andere verantwoordingsinstrumenten, zoals het jaarverslag, en de accountantsverklaring, en de inzet van de Raad van Commissarissen in het interne toezicht en het externe toezicht door de Autoriteit woningcorporaties. De positieve evaluaties van de

¹¹ Kamerstuk 27 831 Kaderstellende visie op toezicht, 27 oktober 2005

¹² ADR Onderzoeksrapport Evaluatieonderzoek Visitatieverplichting SVWN, oktober 2019

visitaties geven aan dat deze als voldoende professioneel worden ervaren. Het is wel belangrijk om steeds voldoende en goede visitatoren beschikbaar te hebben. Niet alleen op het terrein van financiën en bestuur, maar ook op het gebied van volkshuisvesting. Het vermogen om daarbij inschatting en te kunnen maken van de lokale woningmarkt is hierbij essentieel. De competenties van visitatoren staan omschreven in het beoordelingskader voor de accreditatie. Het visiteren is een specialisme, waaraan terecht eisen worden gesteld en waar de accreditatiecommissie, die door de SVWN is opgezet, op toeziet. Hieraan wordt gewerkt door onder andere het geven van masterclasses vanuit de SVWN, die tot doel hebben om kennis te delen en bij te dragen aan een uniforme toepassing van de visitatiemethodiek. Op dit moment zijn er vijf bureaus geaccrediteerd. Dit blijkt in de praktijk net aan voldoende. Door goede afspraken te maken met de Aw over de termijnen, zoals beschreven in 3.3, kan voldoende spreiding voor de bureaus verkregen worden.

De vraag naar het nut kan beoordeeld worden door de werking van de visitaties te bekijken en het opvolgen van de aanbevelingen uit eerdere visitaties. Daarmee kan gesteld worden dat de visitatie positief heeft bijgedragen bij de ontwikkeling van het interne toezicht en tevens een goed instrument is voor het externe toezicht. De positieve bijdrage wordt weerspiegeld in de over het algemeen hoge scores voor de beoordeling.¹³

Sira-Consulting heeft in 2017 op basis van een steekproef een berekening gemaakt van de administratieve lasten die de visitatie in het kader van de Woningwet met zich meebrengt. Deze kwam voor de sector als geheel op 3.790.000 euro en 44.000 euro per corporatie gemiddeld. SVWN is het niet met de aannames onder het Sira-rapport eens en berekent de kosten op 32.000 euro per corporatie.¹⁴ Deze kosten vinden eens in de vier jaar plaats. Daarbij past de kanttekening dat er voor kleine corporaties een speciaal tarief wordt gehanteerd. In de gesprekken werden de kosten vooral genoemd in relatie met de overlap met nadere instrumenten. Het besef is terdege aanwezig, dat externe verantwoording ook kosten met zich meebrengt. Ook is het besef aanwezig, dat als onderzoek naar het maatschappelijk functioneren verschuift naar bijvoorbeeld de Aw, dit ook daar kostenverhogend zal werken.

De methode gaat uit van een visitatie per corporatie. In de praktijk werken corporaties vaak in meerdere gemeenten. In principe wordt dan met alle betrokken wethouders en huurdersorganisaties gesproken. In de meeste grote plaatsen zijn er meerdere corporaties per gemeente. In de laatste situatie moet de verantwoordelijke wethouder meerdere gesprekken voeren, zij het niet allemaal

¹³ Analyse SVWN van de governance scores uit de visitaties 2011-2018

¹⁴ Op basis van de analyse van de bedragen die genoemd zijn door de corporaties in de tevredenheidsenquêtes

tegelijk, maar verspreid over vier jaar. Het is van belang om na te gaan wat dit betekent voor de visitatiemethodiek, om de belasting zo laag mogelijk te houden. Een veel genoemd punt is, dat de complexiteit van de woningmarkt toeneemt, door bijvoorbeeld het thema zorg en welzijn en afspraken met bijzondere doelgroepen, zoals studentenhuysvesting. Binnen methodiek van de prestatieafspraken en daaraan gekoppeld ook binnen de methodiek van de visitatie is er echter ruimte om deze afspraken mee te nemen, evenals het meenemen van de rijksprioriteiten. Dit kan inhouden dat de lokale driehoek wordt uitgebreid met andere partijen tot een vierhoek.

4.3 Verplichting

In de gesprekken wordt aangegeven dat de invoering van de nieuwe Woningwet, inclusief de verplichte visitatie, in het algemeen het maken van prestatieafspraken tussen de corporatie(s) en de gemeente heeft bevorderd en dat de kwaliteit van de afspraken is toegenomen. Kanttekening hierbij is, dat ook voorkomt, dat de formalisatie van de prestatieafspraken tot een beperking van de reikwijdte heeft geleid. De zorg in de laatste situatie is, dat bij het nemen van de prestatieafspraken als uitgangspunt voor de visitatie, de rol van corporatie als maatschappelijk ondernemer die verder kijkt dan het afvinken van de getekende afspraken met de gemeente, onvoldoende wordt onderkend.

Het uitvoeren van een vierjaarlijkse visitatie werkt ook bevorderend voor het op orde hebben van de interne documentatie van de corporatie. Corporaties die alle documentatie goed op orde hebben, hebben minder administratieve lasten dan wanneer zaken niet op orde zijn, waarbij uiteraard ook de inzet van de mensen voor de visitatie als kosten gezien moet worden. Het enige nieuwe stuk dat ten behoeve van de visitatie gemaakt dient te worden, is een zogenaamd position paper, maar dit zou ook afgeleid kunnen worden van het ondernemingsplan. Hoewel de genoemde aanpassing van de visitatiemethode, waarbij met name op punt c, de kwaliteit van de governance, en op het punt van de financiële continuïteit de overlap met het werk van de Aw eruit gehaald is, en er afspraken gemaakt zijn over een betere spreiding van het werk van de Aw en de SVWN, willen Aedes en VTW verder gaan, door de wettelijke visitatie af te schaffen.^{15 16} Uit de gesprekken en de documentatie is niet af te leiden welk deel van de corporaties bij het vervallen van de verplichting daadwerkelijk stopt met het toepassen van visitatie.

Ook zijn Aedes en de VTW voornemens de visitatie als verplichting voor hun leden uit hun governancecode te schrappen. Enerzijds hangt dit samen met het feit dat de verplichting reeds in de wet staat en daarmee niet meer in een code hoeft te worden

¹⁵ Evaluatie herziene Woningwet, Commissie-Van Bochove; 6 november 2018

¹⁶ Brief VTW 12 februari 2019, betreft: reactie VTW op uitkomsten Evaluatie Woningwet

verankerd, maar hangt ook samen met wens om de visitatie niet langer verplichtend te laten zijn. Waarbij zij het overigens prima vinden als de stichting SVWN blijft bestaan, maar dan op basis van vrijwilligheid kan worden ingezet. Enige regie over het stelsel zien zij wel als wenselijk om enige uniformiteit te houden. Er bestaat dan ook geen weerstand tegen de stichting als zodanig, maar tegen het verplichte karakter van de visitatie. Alle betrokkenen zijn het erover eens, dat de aanpassingen naar visitatiemethodiek 6.0 een stap in de goede richting zijn en dat hiermee aan een deel van de praktische bezwaren van met name de woningcorporaties en toezichthouders tegemoet is gekomen. Met name door de commissarissen wordt aangegeven, dat het uitvoeren van de visitatie dicht in de buurt komt van de verantwoordelijkheden van het interne toezicht. Door de instelling van de Aw is volgens de VTW de maatschappelijke visitatie van een kwaliteitsdocument grotendeels veranderd in een toezichtsdocument.¹⁷

De verbeteringen in het interne toezicht door de Raad van Commissarissen, hebben ertoe geleid, dat er meer aandacht is voor het maatschappelijk presteren van de corporatie en voor de contacten met de andere belanghebbenden, zoals de gemeenten en de huurders. De reeds genoemde huurderscommissaris is daar een voorbeeld van, waarbij overigens er geen formele belangenbehartiging plaatsvindt.

Tegelijkertijd is het zichtbaar en wordt het ook door alle partijen erkend, dat er een onevenwichtigheid is in de inzet en professionaliteit van de verschillende partijen in het overleg over het maatschappelijk functioneren van de woningcorporatie en het maken van de prestatieafspraken. De inzet vanuit de huurders gebeurt veelal door vrijwilligers, terwijl veel gemeenten nog slechts schaarse expertise in huis hebben. Wel geven de laatstgenoemde partijen aan, dat de huidige Woningwet een goede stimulans is om verder te professionaliseren. Maar de manier waarop, is nog wel een zoektocht. Zowel VNG voor de gemeenten alsook de Woonbond voor de huurders spelen hierbij een rol door bijvoorbeeld het organiseren van training en, maar daar is nog wel een forse verbeter slag mogelijk. Ook de inzet van de gemeenteraad kan toenemen. De consequenties van de afspraken voor de begroting van de gemeente moeten uiteindelijk worden goedgekeurd door de gemeenteraad. In de praktijk is de raad veelal niet intensief betrokken, hetzij bewust doordat de raad het college van burgemeester en wethouders de ruimte geeft en alleen op hoofdlijnen betrokken is, hetzij minder bewust. Ook de gemeenten en de VNG zijn voorstander van het voortzetten van de wettelijke verplichting tot visitatie.

Door de visitatieverplichting en IBW stuurt het rijk mee op stelselniveau en geeft het inzicht aan gemeenten en huurders, die deze informatie niet op andere wijze verkrijgen. Het verschil in beoordeling van de visitaties tussen bestuurders en interne toezichthouders enerzijds, en gemeenten en huurders anderzijds kan

¹⁷ Idem

hierdoor verklaard worden. De visitaties helpen ook om meer en beter inzicht te geven in het functioneren van de lokale driehoek en de kwaliteit van de prestatieafspraken te verbeteren. Ze vervullen daarmee een wezenlijk andere taak dan de accountantsverklaringen en de jaarverslagen, die primair verantwoording afleggen achteraf en minder ingaan op het functioneren van de lokale driehoek.

De vertegenwoordigers uit de huursector steunen het voortbestaan van de visitatie, en het verplichte karakter ervan. Opvallend zijn de wisselende geluiden over de kwaliteit van de verhoudingen tussen huurders en corporaties. Vooral in de situatie waarbij de verhoudingen niet optimaal zijn of de corporatie minder goed presteert is de visitatie een belangrijke bron van informatie. De vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties geven wel aan, dat het voor hen een grote inspanning is, om op niveau te functioneren. Zij doen het werk vrijwel altijd als vrijwilliger, met beperkte ondersteuning en beperkte vergoeding. Bovendien hebben zij meestal niet hetzelfde opleidingsniveau als de gesprekspartners van de corporaties en de gemeenten, met ongelijkheid in het overleg met de gemeenten en corporaties tot gevolg.

De Autoriteit woningcorporaties is ingesteld als toezichthouder op de woningcorporaties. Op dit moment houdt de Aw echter geen of beperkt toezicht op het maatschappelijk presteren van de woningcorporaties. Dat heeft, zoals in 3.1 is beschreven, ook te maken met het lokale karakter van de werkzaamheden van de corporatie. De Aw heeft zich in haar jonge bestaan vooral gericht op de interne governance, op de aanwezigheid van 'checks and balances' binnen de toegelaten instelling, en de financiën. De Aw maakt in haar toezicht wel gebruik van de resultaten van de visitatie en toetst momenteel vooral of een corporatie intern de zaken goed op orde heeft. De visitatiecommissie onderzoekt met name of de corporaties de gemaakte afspraken nakomen en, in het licht van de lokale opgaven en wensen, het goede doen. Dit kan soms leiden tot verschillende beoordelingen. Ook het WSW gebruikt de uitkomsten van de visitatie bij zijn risicomodel, voor de beoordeling van business risks.

In de evaluatie van het externe toezicht, is de aanbeveling opgenomen, dat de Aw zich moet doorontwikkelen met een vorm van toezicht, waarin het volkshuisvestelijk belang meer voorop staat.¹⁸ In reactie hierop heeft de Aw aangegeven dit op te pakken. De Aw zal hierbij niet handhaven op de volkshuisvestelijke prestaties, maar zo nodig wel handhaven op het onderliggende beleid, door bijvoorbeeld te verzoeken een verbeterplan op te stellen en uit te voeren. In 2020 start de Aw een pilot, waarbij het volkshuisvestelijk belang nadrukkelijk betrokken wordt bij de

¹⁸ ABDTOPConsult, 2018. Evaluatie extern toezicht Woningwet 2015

governance inspecties.¹⁹ De Aw geeft in een gesprek aan, de visitaties hierbij als input te gebruiken.

Er zit spanning tussen enerzijds de bereidheid van de corporaties om extern verantwoording af te leggen over het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de wens om de visitatieverplichting af te schaffen. Overigens is uit de gesprekken gebleken dat de leden van Aedes daar niet allemaal gelijk over denken, waarbij elementen als flexibiliteit en inspelen op de lokale situatie wel voor allen van belang zijn. Vaak wordt genoemd, dat de prestatieafspraken toch ook een bron van informatie zijn en dat daarmee kan worden volstaan. Hoewel daar progressie in zit, en ook steeds meer verder gekeken wordt dan een jaar vooruit, en tevens wordt teruggekeken, zijn de prestatieafspraken op dit moment nog niet te vergelijken met de visitatie. Het element van externe, onafhankelijke beoordeling daarbij ontbreekt. Omdat de meeste corporaties een stichting zijn, waarin belanghebbenden niet vertegenwoordigd zijn, en geen directe zeggenschap hebben, is visitatie een manier om verantwoording af te leggen, niet alleen aan de Raad van Commissarissen als het interne toezicht maar ook extern. Alle betrokken partijen kunnen hun voordeel doen met de informatie die uit de visitatie verkregen is.

Het is al regelmatig genoemd dat het goed functioneren van de lokale driehoek, inclusief de inhoud van de prestatieafspraken, essentiële elementen uit de Woningwet zijn. De visitatie is op dit moment het enige structurele instrument dat daar een oordeel over geeft. De Aw heeft geen instrumentarium om het functioneren van de lokale driehoek te beoordelen. De Aw kan alleen corporaties aanspreken, wanneer gemeenten of huurders hun beklag doen over de corporatie bij de Aw. Hoewel de Aw een stevige plaats in het externe toezicht inneemt, toetst de Aw niet op de inhoud en het proces van de prestatieafspraken en niet op de maatschappelijke prestaties van de corporaties. Deze informatie komt wel uit de visitatie. Bovendien biedt de visitatie een mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen, zoals aandacht voor zorg en welzijn en speciale wensen op het gebied van studentenhuisvesting een plek te geven, iets wat voor een toezichthouder die uitgaat van de wetgeving, veel moeilijker is.

¹⁹ Brief Aw aan minister BZK, Doorontwikkeling van de Autoriteit woningcorporaties als effectieve toezichthouder, 3 oktober 2019

4.4 Lokale netwerken

Hierboven is al regelmatig gewezen op de ontwikkelingen die invloed hebben op het werk van de woningcorporatie, zoals het aandacht hebben voor zorg en welzijn, ouderenhuisvesting, studentenhuysvesting en het meenemen van de rijksprioriteiten. De interactie aangaan met andere organisaties die op deze terreinen werkzaam zijn in lokale netwerken, is een ontwikkeling die breed gezien wordt en in meerdere interviews terugkomt. Dit kan spanning opleveren met het zich houden aan en beperken tot de kerntaak van de woningcorporaties, namelijk het leveren van voldoende en betaalbare woningen, waar de afgelopen jaren op gehamerd is. Zo kan de inrichting van een buurthuis een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk, maar afgekeurd worden door de Aw, omdat het niet tot de kerntaken van de corporatie gezien wordt.

Het werken in lokale netwerken is volop aan de gang. Voor de eindgebruiker, in deze context de huurder en bewoner, levert dit over het algemeen meerwaarde op. Het werken in netwerken brengt met zich mee, dat de individuele zelfstandigheid van de deelnemende organisaties minder wordt. Voor het toezicht is dit nog lastiger om te beoordelen. In deze situatie lijkt visitatie met alle betrokken partijen een aangewezen instrument om het functioneren van het netwerk en de deelnemende partijen te beoordelen. De SVWN en de geaccrediteerde bureaus voeren op dit moment als experiment al netwerkvisitaties uit.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

De wettelijke verplichting tot visitatie heeft ervoor gezorgd, dat ook de laatste corporaties, die dat nog niet eerder hadden gedaan, inmiddels een visitatie hebben laten uitvoeren. Het visitatiestelsel, zoals het de afgelopen jaren is ontwikkeld, wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Vanwege de sobere, efficiënte manier van werken van de SVWN is er geen reden om de huidige systematiek van inrichten middels een Raad van Toezicht, een college van deskundigen, een accreditatiecommissie en geaccrediteerde bureaus, los te laten. Doordat visitaties voorzien in een kritische blik door deskundigen van buiten, verbeterpunten aanreiken en belanghebbenden de gelegenheid geven zich over de corporaties uit te spreken, dragen ze positief bij aan het functioneren van de woningcorporaties. Aan belangrijke kritiekpunten, zoals overlap met de activiteiten van de Aw en de timing van de visitaties in afstemming met de governance-audits, is door de afspraken tussen de Aw en de SVWN tegemoetgekomen, zij het dat het tempo van de aanpassingen niet voor alle partijen snel genoeg was. De visitaties brengen weliswaar kosten met zich mee, maar deze zijn in verhouding tot de andere kosten en lidmaatschappen van een corporatie gering in omvang, hoewel dit voor de kleine corporaties anders kan liggen. Voor kleine corporaties wordt daarom een speciaal tarief gehanteerd. Doorontwikkeling van de methode blijft wel nodig om te voorkomen dat het leereffect van een visitatie afneemt. Ook kan het nuttig zijn om bij een volgende visitatie een ander bureau te nemen, omdat accenten en de persoonlijke inbreng van de visitatoren kunnen verschillen.

Als het uitgangspunt genomen wordt dat er een zekere vorm van extern toezicht moet zijn op het maatschappelijk presteren van de woningcorporaties, als zijnde de kern van de wet, maar dat tegelijkertijd afstand moet worden gehouden van de lokale situatie, dan is een belangrijke vraag hoe dit vorm moet krijgen. De visitaties geven inzicht in het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren aan de stakeholders zoals gemeenten en huurders, en aan het interne en externe toezicht. Deze informatie betreft zowel de inhoud alsook het proces waarin de resultaten tot stand zijn gekomen. Deze informatie, verzameld en gewogen door een externe visitatiecommissie, is niet goed te vergelijken met informatie uit het jaarverslag, dat door de corporatie zelf is opgesteld of de accountantsverklaring, die zich beperkt tot compliance, financiën en risico's. Prestatieafspraken zijn in toenemende mate ook reflectief van aard, maar zijn van de partijen zelf. Bij het afschaffen van de visitatie, kan weliswaar verwezen worden naar de Raad van Commissarissen als interne toezichthouder op deze prestatieafspraken, maar de Raad van Commissarissen is geen onafhankelijke bron van informatie voor huurders en gemeenten. Ook ontbreekt de relatie naar de externe reflectie en het externe toezicht.

De informatie uit de visitatie is belangrijk voor het externe toezicht en daarmee ook voor de politiek. In de Staat van de volkshuisvesting,²⁰ een document dat BZK ieder jaar uitgeeft, wordt een samenvattend overzicht gegeven, waarin ook de resultaten van de visitaties een belangrijke bron van informatie zijn. Daarmee dragen de visitatierapporten in belangrijke mate bij aan het inzicht in het functioneren van de Woningwet. Hoewel de Rijksoverheid door de gedecentraliseerde bevoegdheden geen rechtstreekse bemoeienis heeft met de lokale afspraken en waarderingsscores, is deze wel verantwoordelijk voor het functioneren van het stelsel. Daar waar het toezicht vanuit de Aw zich vooral richt op de interne governance en de interne 'checks and balances', geeft de visitatie ook inzicht in het maatschappelijk presteren.

De samenwerking met andere partijen dan de reeds genoemde huurders en gemeenten, wordt steeds belangrijker. Te denken valt aan organisaties op het gebied van zorg en welzijn, woningen voor studenten en ouderen. Doorontwikkeling van driehoek naar vierkant wordt dit ook wel genoemd. In de studie van de NSOB²¹ wordt ingegaan op de vraag hoe visitaties zich kunnen ontwikkelen in het landschap van sturen en verantwoorden, waarbij de Aw zich onverminderd richt op het formele toezicht en de visitatie een instrument wordt in de verantwoording in de lokale driehoek. Door de visitatie kan een breed beeld verkregen worden van de maatschappelijke verbanden waarin de corporatie zich bevindt, en wat zich onttrekt aan het zicht van het formele toezicht. Variatie en recht doen aan de lokale situatie is daarbij het uitgangspunt. Dat kan allemaal goed worden opgevangen binnen de methodiek van de visitatie met de prestatieafspraken als uitgangspunt. Het systeem is voldoende robuust om aanpassingen aan te kunnen. Dat partijen daartoe in staat zijn is gebleken in de aanpassingen die reeds aan het stelsel en de bijbehorende visitatiemethode hebben plaatsgevonden. De verbreding van de samenwerking kan bij de corporaties schuren met de kerntaken. Maar wanneer duidelijk aangetoond wordt, en visitatie kan daar een belangrijke rol in spelen, dat de maatschappelijke meerwaarde door de samenwerking stijgt en daarmee de waarde voor de eindgebruiker, kan hierover met alle partijen het gesprek gevoerd worden.

In de doorontwikkeling van de toezichtvisie van de Aw, krijgt ook het volkshuisvestelijk belang een plaats in het toezicht. Daarbij kunnen de prestatieafspraken uitgangspunt zijn, maar zoals eerder gezegd, geeft dat wel informatie over de inhoud, maar niet over het functioneren van de lokale driehoek. Op dit moment zijn de visitaties een belangrijke bron van informatie voor het toezicht. Bij het verder ontwikkelen van het toezichtskader waarbij ook aandacht gegeven wordt aan het volkshuisvestelijk belang, zou een optie kunnen zijn om

²⁰ Staat van de volkshuisvesting, Jaarrapportage 2018, Ministerie van BZK

²¹ Het waarden van wonen, een reflectie op het instrument van maatschappelijke visitaties van woningcorporaties, Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB), 2018

risicogericht te visiteren, waarbij de Aw ontheffing kan geven bij goed presteren. Het loslaten van de vorm, waarbij het gaat om de inhoud is dan weer een volgende stap. Uit de interviews komt de wens naar voren om enige regie op het al dan niet verplichte instrument visitatie uit te voeren, om de vergelijkbaarheid te borgen en daarmee ook de bruikbaarheid te vergroten.

Het zicht krijgen door de Aw op het presteren van de corporaties met betrekking tot het volkshuisvestelijk belang bevindt zich nog in de pilotfase. Dit wordt met de ontwikkeling van netwerken en verbreding van de samenwerking met andere partners niet eenvoudiger. Bovendien is het dan lastiger om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen die wel van belang zijn voor de corporatie, maar nog niet in wetgeving zijn vastgelegd. Verder zal uitbreiding van het toezicht tot kostenstijging leiden bij de Aw en daarmee bij de corporaties, omdat de kosten van het toezicht door de sector gedragen worden. Bovenstaande pleit ervoor, om de visitatie als vorm van externe reflectie en als informatiebron voor het externe toezicht, in stand te houden.

Versterking van de zeggenschap van de huurders en gemeenten was een belangrijk doel van de nieuwe Woningwet. Huurders en gemeenten zijn op dit moment niet altijd gelijkwaardige gesprekspartners. De kennis zit vooral bij de woningcorporatie. Zolang dit nog niet goed functioneert, lijkt afschaffen van de verplichting de positie van huurders en gemeenten te verzwakken, ondanks de bewaking ervan door het interne toezicht. De rol van de huurders en de gemeenten kan versterkt worden, wanneer zij van tevoren inbreng leveren aan de visitatie, bijvoorbeeld in de vorm van een zienswijze of brief met aandachtspunten. Lokale sturing kan ook versterkt worden door actiever de visitatierapporten te bespreken in de gemeenteraad en door als raad nauwer betrokken te zijn bij de prestatieafspraken. Bij het krachtiger worden van de andere netwerkpartners, zoals zorginstellingen gemeenten, zou het te overwegen zijn om hen mee te laten betalen aan de visitatie. Deze doorontwikkeling vraagt veel van alle partijen en de competenties die nodig zijn bij de visitatie, bijvoorbeeld kennis van zorg en welzijn. Gezien het belang van externe verantwoording voor alle partijen zouden deze ook de visitatie in hun governancecode moeten opnemen. Er zijn nog wel punten voor doorontwikkeling, zoals het bieden van meer uitdaging en het versterken van de leerfunctie van de visitatie. Daaraan komt de nieuwe methodiek voor een deel al tegemoet. Ook de experimentele visitaties van de SVWN, bijvoorbeeld de netwerkvisitatie, voorzien in deze behoefte. Het is belangrijk dat de stichting hieraan samen met alle betrokkenen verder vorm geeft.

De samenvattende conclusie is, dat door de aanpassingen in de visitatiemethodiek in grote mate reeds tegemoet is gekomen aan de bezwaren die genoemd zijn door met name de interne toezichthouders en de corporaties. De visitatie levert verder informatie op die op dit moment op geen andere wijze verkregen wordt en die

belangrijke informatie geeft over de volkshuisvesting. De doorontwikkeling naar het werken in netwerken stelt ook speciale eisen aan het toezicht en kan spanning opleveren met de kerntaken van de corporatie. Het is belangrijk enige vorm van externe verantwoording hierover te hebben, die ook een plaats krijgt in het externe toezicht, en dit niet te beperken tot het interne toezicht. De Aw geeft aan het volkshuisvestelijk belang een plek te geven in de doorontwikkeling van het toezicht. Daarbij zal gebruikt gemaakt worden van de informatie uit de visitaties. Tegelijkertijd ontstaat het gevaar, dat er ook weer meer overlap komt tussen de visitaties en het werk van de Aw. Dit vergt dan ook nieuwe afspraken tussen de SVWN en de Aw. Deze geleidelijke doorontwikkeling, waarbij alle partijen betrokken dienen te zijn en die vorm kan krijgen via de deelnemers aan het oprichtersberaad van de SVWN, lijkt een betere weg dan nu de radicale stap te maken naar afschaffing van de visitatieverplichting.

Omdat op dit moment ook niet voor afschaffing voor de verplichting wordt gepleit, is het ook niet opportuun de consequenties voor de accreditatie hiervan in kaart te brengen. Dat is uiteraard wel het geval als de verplichting wordt losgelaten. Bij voldoende borging door alle partijen in de governancecodes zou afschaffing van de wettelijke verplichting op termijn aan de orde kunnen zijn. Tot die tijd is de wettelijke verplichting een stimulans voor partijen om de methode verder door te ontwikkelen.

5.2 Aanbevelingen

1. Houd de visitatieverplichting de komende jaren in stand en blijf deze verder ontwikkelen met alle betrokken partijen.
2. Ga na wat de ontwikkeling van het toezicht door de Aw in de komende jaren, waarbij ook het volkshuisvestelijk belang een plaats krijgt, betekent voor de ontwikkeling van het visitatiestelsel en het in stand houden van de visitatieverplichting.
3. Onderzoek hoe de rol van de huurders en gemeenten en andere partijen, zoals zorg en welzijn verder versterkt kan worden, bijvoorbeeld door vooraf inbreng te vragen bij de start van een visitatie.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van geïnterviewden

1.	5.1.2.e	BZK
2.	5.1.2.e	Corporatie Havensteder
3.	Bas-Jan van Bochove	Burgemeester Weesp
4.	5.1.2.e	Wethouder Bronckhorst, accreditatiecommissie SVWN
5.	5.1.2.e	SVWN
6.	5.1.2.e	Deskundigen SVWN
7.	5.1.2.e	Huurdersvereniging Olsterwijk / Leystromen
8.	5.1.2.e	Raeflex
9.	5.1.2.e	Raeflex
10.	5.1.2.e	Woonbond
11.	5.1.2.e	VTW
12.	5.1.2.e	Huurdersraad Portaal Regio Utrecht
13.	5.1.2.e	SVWN
14.	5.1.2.e	Corporatie Ymere
15.	5.1.2.e	VNG
16.	5.1.2.e	Cognitum
17.	5.1.2.e	Huurdersvereniging Olsterwijk / Leystromen
18.	5.1.2.e	Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal
19.	5.1.2.e	Autoriteit woningcorporaties
20.	5.1.2.e	Ecorys
21.	5.1.2.e	Autoriteit woningcorporaties
22.	5.1.2.e	Aedes
23.	5.1.2.e	BZK
24.	5.1.2.e	BZK
25.	5.1.2.e	Wethouder Eindhoven
26.	5.1.2.e	VTW
27.	5.1.2.e	Corporatie Dudok Wonen

Bijlage 2 Opdracht BZK

Evaluatie van de wettelijke visitatieverplichting en het Aanwijzingsbesluit SVWN

1. Is de wettelijke verplichting tot visitatie doeltreffend?
 - a. In enge zin: heeft de wettelijke verplichting ertoe geleid dat alle toegelaten instellingen eenmaal per vier jaar worden gevisiteerd op hun volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren?
 - b. In brede zin: is de wettelijke verplichting tot visitatie van corporaties een nuttig instrument gebleken voor horizontale verantwoording over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren tegenover stakeholders en voor het toezicht?
2. Is de wettelijke verplichting tot visitatie een doelmatig instrument ten behoeve van de bij vraag 1 genoemde doelstellingen? Besteed hierbij ook aandacht aan het aspect van administratieve lasten.
3. Zijn er neveneffecten van de verplichte visitatie opgetreden? Kunnen de onbedoelde negatieve neveneffecten worden weggenomen/verminderd en zo ja hoe? Zijn er ook onbedoelde positieve neveneffecten opgetreden?
4. Wat is de toegevoegde waarde van het visitatie instrument ten opzichte van andere verantwoordingsinstrumenten en toezicht uit de Woningwet? Hoe wordt die meerwaarde ervaren bij alle betrokken partijen? Hoe kan de uitkomst uit de enquête van Companen dat bestuurders en intern toezichthouders van corporaties minder meerwaarde in de visitaties zien dan gemeenten en huurders, begrepen of verklaard worden?
5. Zijn het doel en de functie van maatschappelijke visitatie nog steeds relevant in het licht van de gewijzigde context en de toekomst (korte en lange termijn)? Waarom wel, waarom niet? In hoeverre kan visitatie inzicht bieden in de werking van de lokale driehoek?
6. Wat zijn de consequenties van een eventuele afschaffing van de wettelijke visitatieplicht voor:
 - a. voor het accreditatiestelsel (voortbestaan): hoe verhouden de wettelijke visitatieplicht en het accreditatiestelsel voor de visitaties zich tot elkaar? Zijn beide onlosmakelijk verbonden of kunnen deze (eventueel) ook op zichzelf staan en, zo ja, wat zijn daarvan de effecten?
 - b. voor de gebruikers van visitatie: huurders en gemeenten; corporaties; het interne toezicht (RvC's); het externe toezicht door de Aw; minister en parlement? Hierbij moet worden betrokken dat Aedes en VTW het

voornemen hebben de verplichting tot visitatie niet langer op te nemen in de sectorale Governancecode woningcorporaties.

Gezien de bevindingen uit het onderzoek naar bovenstaande vragen: welke aanbevelingen kunnen er worden gedaan ten aanzien van het wettelijk visitatiestelsel van woningcorporaties?

Dit is een uitgave van:

ABDTOPConsult

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

5.1.2.e@rijksoverheid.nl

www.abdtopconsult.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
drs. K.H. Ollongren

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2019-0000342295
Uw kenmerk

Datum 26 september 2019
Betreft Reflectie geschilcommissie prestatieafspraken Woningwet

Hierbij bied ik u de reflectie aan van de adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet over de eerste jaren van de geschilbeslechting na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet.

Prestatieafspraken Woningwet en geschilbeslechting

De Woningwet (Ww) beschrijft het proces om tot prestatieafspraken te komen. Voorwaarde daarbij is dat de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld waarin expliciet is aangegeven welke bijdrage van de toegelaten instelling(en) en andere partijen worden verwacht. Gemeente(n), toegelaten instelling(en) en huurdersorganisatie(s) worden gestimuleerd om jaarlijks prestatieafspraken te maken. Het is belangrijk dat het stelsel op lokaal niveau goed kan functioneren. Als lokale partijen er niet in slagen om tot prestatieafspraken te komen, dan kan het geschil dat aan de totstandkoming van de prestatieafspraken in de weg staat, ex art. 44, vierde tot en met zesde lid Woningwet worden voorgelegd aan de minister. Het instrument geschilbeslechting vormt het sluitstuk van de cyclus rondom de prestatieafspraken.

Uitgangspunt voor de geschilbeslechting bij de totstandkoming van prestatieafspraken, is dat de minister geschillen ter advisering voorlegt aan een adviescommissie, bestaande uit een voorzitter en een drietal leden op voordracht van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van voor toegelaten instellingen, gemeenten en huurdersorganisaties te behartigen. Na advisering doet de minister een bindende uitspraak. De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet is na inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 per april 2016 ingesteld (Stcrt 2016, nr.14908). De samenstelling van de adviescommissie is zo gekozen, dat daarin dezelfde partijen vertegenwoordigd zijn als de driehoek waarin de gesprekken op lokaal niveau plaatsvinden, met aanvullend daarop een onafhankelijk, door BZK aangezochte, voorzitter als onderdeel van de commissie. Hierin komt nogmaals naar voren dat het van belang is, dat het proces rondom de prestatieafspraken op lokaal niveau zo moet zijn vormgegeven dat lokale partijen er in slagen om prestatieafspraken te maken.

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

Het Instellingsbesluit regelt in de eerste plaats het bestaan van deze adviescommissie, voor onbepaalde tijd. De voorgedragen en benoemde (plaatsvervangende) leden van de Adviescommissie dienen geen andere belangen te hebben die het werk als (plaatsvervangend) lid van de commissie kunnen raken. Zij dienen geschillen onpartijdig, onafhankelijk en met voldoende distantie van het volkshuisvestingsbeleid en belangenbehartiging te beoordelen. Dezelfde voorwaarden gelden voor de onafhankelijke voorzitter van de Adviescommissie. De voorzitter en leden van de commissie zijn per april 2016 voor de duur van ten hoogste 4 jaar benoemd, en kunnen voor nog eens een periode van ten hoogste 4 jaar worden herbenoemd.

Bij de advisering over een geschil beoordeelt de adviescommissie of de opstelling van een der lokale partijen met betrekking tot de ontwikkeling van de volkshuisvesting kennelijk onredelijk is ten opzichte van de andere lokale partijen. Bij zijn advisering kan de commissie nadrukkelijk ingaan op de vraag of het wenselijk is dat partijen overgaan tot mediation om het geschil weg te nemen. In de Regeling toegelaten instellingen (Rtiv) is vastgelegd welke informatie de adviescommissie kan betrekken bij de beoordeling van het geschil.

De geschilbeslechting bij de totstandkoming van de prestatieafspraken zou aanvankelijk na het eerste jaar geëvalueerd worden door BZK, in goed overleg met VNG, Aedes en Woonbond. Medio 2017 bleek er echter nog onvoldoende ervaring met het instrument te zijn opgedaan. In het Jaarverslag van de adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet 2017 is aangegeven dat de commissie in 2019 zal reflecteren op het instrument geschilbeslechting. De geschilbeslechting is ook bij de wetsbrede evaluatie van de Woningwet in 2018 betrokken. In de evaluatie van de Woningwet die u op 22 februari jl. naar de Tweede Kamer verstuurd, geeft u aan dat de adviescommissie in het voorjaar zal reflecteren op het instrument geschilbeslechting en dat deze reflectie vervolgens zal worden betrokken bij het formuleren van eventuele beleidsvoornemens.

De commissie geeft u in deze reflectie haar visie op de eerste jaren van de geschilbeslechting over de prestatieafspraken Woningwet en geeft u een aantal overwegingen mee over een mogelijk toekomstige taakuitbreiding. Daartoe doet de commissie u tot slot een aantal aanbevelingen.

Terugblik eerste jaren geschilbeslechting prestatieafspraken

In de eerste jaren na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet zijn er in totaal 5 geschillen aan de commissie voorgelegd. In die tijd zijn er ook signalen van moeizame onderhandelingen bij de totstandkoming van prestatieafspraken op lokaal niveau geweest, naar schatting tussen de 10 en 20. Gezien de totale aantallen prestatieafspraken – er zijn enkele honderden corporaties en gemeenten – zijn dat er niet veel.

In 2017 zijn er over het eerste geschilseizoen in 2016 uiteindelijk 3 geschillen ingediend, zoals ook blijkt uit het jaarverslag 2017. Over 2017 is er geen enkel geschil ingediend. Eind 2018 en begin 2019 zijn er twee complexe geschillen aan de commissie voorgelegd waarover in 2019 een advies is uitgebracht.

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

- inkomensafhankelijke huurverhoging en extra investeringen door de corporaties (HBOL, Leiderdorp (2017/1));
- eisen van de gemeente aan de volkshuisvestelijke opgave van een corporatie (Delft, Bergopwaarts (2017/2));
- bod van een saneringscorporatie die binnen haar mogelijkheden een inspanning levert om bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid (Zoetermeer, Vestia (2017/3));
- versnelling in de voorziening in de woonbehoefte van woonwagengewoners (Woonwagengewonen, Nuenen (2019/1));
- gemeente Rotterdam verlangt van Woonbron een redelijke bijdrage aan de herstructurering van particulier woningbezit van Rotterdam-Zuid (Gemeente, Woonbron, CPRW (2019/2)).

Kenmerken van de geschillen

De thema's waarover in de eerste jaren geschillen over de totstandkoming van prestatieafspraken worden ingediend, blijken de klassieke volkshuisvestelijke thema's in het woningmarkt te zijn: huurbeleid, volkshuisvestelijke opgaven, een saneringscorporatie, aandachtsgroepen van beleid en het leveren van een bijdrage aan herstructurering van oude wijken.

Qua regionale spreiding valt op dat de geschillen zich met name voordoen in de Randstad. Een uitzondering hierop vormt het geschil ingediend door Woonwagengewonen in Nuenen.

De indieners van de geschillen zijn driemaal gemeenten en tweemaal huurdersorganisaties.

De beslistermijn voor de uitspraak van de minister bedraagt zes weken. Bij de voorbereiding van alle adviezen was enkele malen verlenging van vier weken noodzakelijk.

Alle vastgestelde adviezen van de commissie zijn er op gericht dat de verhuurders, huurdersorganisatie, en gemeente de onderhandelingen om tot prestatieafspraken te komen, hervatten. In de adviezen worden alle indieners overigens in het ongelijk gesteld, in die zin dat in geen van de geschillen de slotsom is dat de corporaties zich in de betreffende kwesties inhoudelijk onredelijk hebben opgesteld. Het oordeel dat het bod van de corporatie (kennelijk) onredelijk is, is nog geen enkele keer geveld. Verder blijkt dat de commissie slechts eenmaal van mening is dat zowel de corporatie (Bergopwaarts) als de gemeente (Delft) zich procedureel onredelijk hebben opgesteld door de gemeente niet uit te nodigen voor een gesprek c.q. de prestatieafspraken eenzijdig op te stellen. Voor zover af te leiden uit de inzendingen volgen de 3 partijen bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken een adequate procesgang.

In uw uitspraken over de geschillen (en de uitspraken van uw voorganger) is in alle gevallen het advies van de commissie opgevolgd en zijn de overwegingen in de bindende uitspraak over het geschil overgenomen. De reacties op de adviezen en de onderbouwing ervan uit de volkshuisvestingswereld zijn overwegend

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

positief, zoals uit verschillende persreacties blijkt (zie ter illustratie een aantal persreacties in de bijlage).

Reflectie van de commissie op het proces van de geschilbeslechting

Uit deze terugblik blijkt dat er in de eerste jaren na invoering van de herziene Woningwet door lokale partijen weinig gebruik is gemaakt van het instrument geschilbeslechting. Over het jaar 2017 is zelfs geen enkel geschil ingediend. Gemeenten, toegelaten instellingen en huurdersorganisaties dienen over de totstandkoming van de prestatieafspraken niet snel en niet gemakkelijk een geschil in bij de minister. In de jaarverslagen van de commissie is dit natuurlijk ook opgemerkt. Lokale partijen kiezen vaak de weg toch onderling op lokaal niveau naar een oplossing te zoeken. Tot het indienen van een geschil bij de minister komt het uiteindelijk vaak niet. Ook in de evaluatie van de Woningwet wordt dit geconstateerd.

Zeker in de eerste cycli van prestatieafspraken zou de *geringe praktijkervaring* van de geschilbeslechting een mogelijke oorzaak kunnen zijn bij het geringe aantal ingediende geschillen, zo meldt u ook in de evaluatie van de Ww. Een andere in de evaluatie genoemde oorzaak lijkt te zijn dat het voorleggen van een geschil aan de minister door partijen vaak als een te zwaar middel wordt gezien.

In aansluiting hierop heeft de commissie nog een aantal overwegingen.

Het expliciteren van een geschil en het voorleggen daarvan aan een derde partij, de minister, zou de *onderlinge verhoudingen* op lokaal niveau kunnen belasten. Het risico dat de onderlinge verhoudingen verstoord worden door uitsluitel van een landelijke commissie en de minister te vragen, wordt wellicht als te groot ingeschat.

Daarnaast zou *gemeentelijke autonomie* en/of de scheiding der machten een rol kunnen spelen bij de terughoudendheid van lokale partijen een geschil in te dienen. Ook de *openbaarheid* van de uitspraken van de minister werkt mogelijk mee aan de terughoudendheid.

Het niet indienen van geschillen over 2017 zou naar inschatting van de commissie mede verband zou kunnen houden met de *gemeenteraadsverkiezingen* die in dat jaar (2018) plaatsvonden.

De commissie concludeert dat er niet lichtvaardig van het instrument gebruik wordt gemaakt en dat kennelijk het stelsel van geschilbeslechting zoals dat in de Woningwet is vastgelegd een sterk preventieve werking heeft. De voorkeur van lokale partijen om op eigen kracht en zonder tussenkomst van de minister conflicten op te lossen, ziet de commissie als een verheugend feit. Dat is namelijk ook precies de bedoeling. De taakomschrijving en werkwijze van de commissie, waarin vooral bezien wordt of er sprake is van een zorgvuldige procesgang en of er sprake is van manifeste onredelijkheid in de opstelling van een of meer van de partijen bij de totstandkoming van de prestatieafspraken, zijn hierop ook afgestemd.

Het feit dat er in de eerste jaren in beperkte mate van de geschilbeslechting gebruik is gemaakt, wil overigens niet zeggen dat deze vorm van

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

geschillenbeslechting ook overbodig is. Deze vloeit juist voort uit de publiekrechtelijke in de Woningwet verankerde verplichting voor toegelaten instellingen om naar redelijkheid aan het lokale volkshuisvestingsbeleid bij te dragen en daartoe jaarlijks tripartite afspraken te maken. De wetgever vindt het wenselijk dat er deze prestatieafspraken worden gemaakt, maar kan lokale partijen (gemeente, toegelaten instellingen en huurdersorganisatie) niet verplichten om deze afspraken ook te maken. Het organiseren van geschilbeslechting als te moeizame onderhandelingen aan de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staan, is daardoor onvermijdelijk.

De commissie tekent hierbij aan dat van de preventieve werking van het stelsel ook sprake is indien in een jaar geen geschil hoeft te worden beslecht. Dit komt onder meer tot uiting in de voorkomende signalen van het soms moeizame lokale proces om tot prestatieafspraken te komen. Ook dan doet de commissie kennis op over de veranderende woningmarkt en de cyclus van de prestatieafspraken door bijv. het bespreken van signalen over de totstandkoming van prestatieafspraken en het bijwonen van presentaties(bijv. over het rapport prestatie afspraken 2017 en " de Staat van de volkshuisvesting").

De commissie adviseert u om de adviescommissie in huidige vorm in stand te houden zoals ook in het Instellingsbesluit Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet voorzien is.

De commissie plaatst wel een kanttekening bij een aantal termijnen in de wet- en regelgeving. Op dit moment is in de Woningwet geregeld dat onze minister de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil. Op basis van het BTIV kan de beslistermijn telkens met vier weken worden verlengd. In de praktijk van de geschilbeslechting blijkt dat, zeker in complexere zaken, minimaal twee verlengingen nodig zijn voor een zorgvuldig afwegings- en besluitvormingsproces. Ook de in het RTIV genoemde termijn van twee weken voor een in te dienen zienswijze, blijkt in de praktijk wat krap.

Met name de veelal principiële aard van de voorgelegde geschillen maakt dat er langere tijd nodig is om een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen te maken. Niettemin is een druk tot snelle afhandeling wel gewenst.

De commissie beveelt u aan de huidige wettelijke beslistermijn van zes weken voor het voorbereiden van advies uit de wet te verlengen naar twaalf weken en de termijn waarbinnen partijen na indiening van een geschil een zienswijze moeten indienen, te verlengen naar vier weken.

Overwegingen over een toekomstige taakuitbreiding

Nakoming van prestatieafspraken

In de evaluatie van de Woningwet is ook ingegaan op het advies van de commissie Van Bochove en de VTW om geschilbeslechting door de minister ook open te stellen indien lokale partijen zich niet houden aan afspraken die zij onderling hebben afgesloten. Ten aanzien van het advies van de commissie Van

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

Bochove en de VTW om geschilbeslechting door de minister ook open te stellen indien lokale partijen zich niet houden aan afspraken die zij onderling hebben afgesloten, heeft de adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken Woningwet haar reserves.

De reden hiervoor is dat de adviescommissie en dus ook u dan te zeer in de lokale onderhandelingen tussen partijen zou worden gezogen. Een oordeel over de mate waarin de gemaakte afspraken daadwerkelijk worden nagekomen vergt immers dat de (veranderde) lokale en bovenlokale omstandigheden die op die nakoming van invloed waren in de beschouwing worden betrokken. Bovendien zal dan een oordeel noodzakelijk worden over de balans van nakoming van afspraken over geheel verschillende onderwerpen. Het past niet in de bestuurlijk logica om daar als een Haagse commissie een oordeel over te vellen en wellicht nog minder dat er bindende ministeriele uitspraak over komt. De commissie overweegt dat het geschiltraject er nadrukkelijk niet op is gericht dat de minister sturend optreedt in lokale aangelegenheden en individuele casussen, omdat dit niet past binnen de filosofie die aan het stelsel van de Woningwet ten grondslag ligt (Rtiv, Stcrt 2016, nr. 3897).

Tot slot is er al voorzien in een variant van geschilbeslechting, door de mogelijkheid om naar de rechter te gaan bij geschillen over niet-nakoming van de prestatieafspraken. Partijen kunnen in de afspraken ook een bepaling opnemen over geschilbeslechting bij niet- of onvoldoende nakoming van de afspraken die recht doet aan de lokale omstandigheden.

Al met al verdient de uitbreiding van de bevoegdheid van de commissie met geschillen over de nakoming van prestatieafspraken naar oordeel van de commissie geen aanbeveling.

Ontvankelijkheid niet-DAEB geschillen

De commissie heeft steeds als haar taak gezien om uitspraken te doen over conflicten die slechts betrekking hebben op het DAEB deel van het werkgebied van toegelaten instellingen. De reden is dat voor dat deel een publieke taakopdracht in de wet is opgenomen, derhalve kan de minister alleen in beginsel over het DAEB deel uitspraken doen. In het niet DAEB deel is er in beginsel sprake van marktwerking, binnen tot op heden vrij strikte wettelijke kaders voor de toegelaten instellingen, met handhaving daarvan door toezicht van het Aw. Dit leidt tot een in beginsel terughoudende houding van de adviescommissie ten aanzien van advisering over het niet-DAEB gedeelte in de prestatieafspraken.

De huidige formulering in de Ww heeft tot gevolg dat er een verschil bestaat tussen toegelaten instellingen die juridisch zijn gescheiden en toegelaten instellingen die administratief zijn gescheiden. De Ww richt zich alleen tot een toegelaten instelling en prestatieafspraken die zien op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, dat dus zowel het DAEB als het niet-DAEB gebied kan betreffen. Door een juridische scheiding heeft een toegelaten instelling haar niet-DAEB ondergebracht bij een aan de toegelaten instelling verbonden onderneming (dochter). Dit betekent dat het proces van prestatieafspraken geen betrekking heeft op de niet-DAEB, die is immers ondergebracht bij een dochter. In geval van een administratieve scheiding is de niet-DAEB onder de toegelaten instelling

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

blijven vallen. Door de huidige formulering in de Ww kunnen prestatieafspraken bij administratieve scheiding wel betrekking hebben op het gehele gebied van de volkshuisvesting incl. de niet-DAEB terwijl er tegelijkertijd in de niet-DAEB toch andere spelregels gelden.

Intussen signaleert de commissie dat ook voor het niet-DAEB gebied de maatschappelijke behoefte bestaat tot het maken van prestatie-afspraken., bijvoorbeeld ten aanzien van de middenhuur (huurprijsontwikkeling, woningtoewijzing, productie) en de rol van toegelaten instellingen daarbinnen.

Zoals de commissie ook in de aanbieding van haar advies over Rotterdam (2019/2) signaleerde, is in de wet (art. 44, tweede lid, Ww) is aangegeven dat prestatieafspraken worden gemaakt over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid. Tegelijkertijd staat in de Memorie van Toelichting enerzijds dat de geschillen die aan de minister kunnen worden voorgelegd met name de kerntaken van de toegelaten instelling betreffen. Anderzijds volgt uit een andere toelichting dat in geval de toegelaten instelling niet tot afspraken wil komen of onvoldoende invulling geeft aan de door gemeente in haar (regionale) woonvisie geformuleerde uitgangspunten, de weg voor de gemeente openligt om een geschil aan de minister voor te leggen. De commissie constateert dat voor niet-DAEB activiteiten een geschil weliswaar ontvankelijk is, maar tegelijkertijd dat er voor dat deel geen publieke taakstelling is geformuleerd die een bindende uitspraak van de minister en dus een adviesrol van onze commissie zou rechtvaardigen. Bovendien gelden voor werkzaamheden in het niet-DAEB gebied andere spelregels dan voor DAEB-werkzaamheden, zoals een gelijk speelveld met de markt, voorkomen van mededingingsverstoring en het niet verlenen van staatssteun. De ontvankelijkheid ten aanzien van niet DAEB geschillen zou naar de mening van de commissie moeten worden gezien in lijn met de veranderende woningmarkt. Dat betekent in ieder geval een terughoudende inhoudelijke beoordeling van eventuele niet-DAEB geschillen.

De commissie doet u de aanbeveling met het oog op de veranderende woningmarkt in de wet- en regelgeving te verduidelijken of

a) geschillen bij de totstandkoming van prestatieafspraken over niet-DAEB activiteiten voor de commissie als ontvankelijk moeten worden beschouwd, en

b) zo ja, wat het beoordelingskader van commissie voor die geschillen zou moeten zijn en

c) hoe zich dat verhoudt tot het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties.

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

Wetsvoorstel huursom

Op 21 december 2018 hebben Aedes en de Woonbond het Sociaal Huurakkoord 2018 gesloten. Hiertoe heeft u een wetsvoorstel voorbereid, dat inmiddels ter behandeling in de Tweede Kamer ligt.¹ Voor woningcorporaties geldt dat zij gebonden zijn aan een maximale huursomstijging per kalenderjaar. De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op een mogelijke overschrijding hiervan. In het Sociaal Huurakkoord is tevens afgesproken dat woningcorporaties hiervan lokaal mogen afwijken als dat gezien de investeringscapaciteit van de corporatie(s) noodzakelijk is. Deze mogelijkheid tot afwijking loopt mee in de prestatieafspraken.

Als het op lokaal niveau niet lukt om tot prestatieafspraken te komen, is een vorm van geschilbeslechting noodzakelijk. De adviescommissie kan alleen een advies geven over de vraag of corporaties in het proces van totstandkoming van prestatieafspraken kennelijk over de hele breedte onredelijk gehandeld hebben, en daarbij ook de opstelling van gemeente en huurdersorganisaties betrekken. Een separaat oordeel over een deelaspect valt echter nadrukkelijk niet binnen het kader van de commissie. Voorkomen moet dat na inwerkingtreding van nieuwe wetsvoorstellen allerlei aspecten die bijv. met huur of energie te maken hebben, aan de minister c.q. commissie kunnen worden voorgelegd waardoor de bevoegdheden van de commissie steeds meer worden uitgebreid.

Als in de wet- en regelgeving zou kunnen worden verduidelijkt dat de commissie zich alleen zal buigen over situaties waarin geen prestatie afspraken tot stand zijn gekomen, blijven de gevolgen van dit wetsvoorstel naar de mening van de commissie beperkt. Hiermee is namelijk het risico ondervangen dat de commissie zich zou moeten uitspreken over slechts een deelaspect van de prestatieafspraken. Dat geldt overigens niet alleen voor de lokale afwijking van de huursom maar ook over mogelijke andere toekomstige toevoegingen aan de prestatieafspraken. Het ondertekenen van deelaspraken maakt een ingediend geschil over een deelaspect dan voor dat geschiljaar niet-ontvankelijk. Dit is een prikkel voor gemeente, verhuurder en huurder om wel onderling tot een totaal pakket aan afspraken te komen, aangezien anders het hele pakket aan de commissie moet worden voorgelegd. Voor de partijen betekent dit een drempel om te snel een geschil voor te leggen.

Om de gevolgen van het wetsvoorstel huursom voor de advisering van de commissie te beperken, beveelt de commissie u aan de wet- en regelgeving nader te verduidelijken en zo nodig aan te passen zodat de commissie zich alleen zal buigen over situaties waarin in het geheel geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen.

Slot en aanbevelingen

In de evaluatie van de Woningwet heeft u aangegeven dat de reflectie bij het formuleren van eventuele beleidsvoornemens ten aanzien van het instrument geschilbeslechting zal worden betrokken. Voor wat betreft de toekomst van de adviescommissie adviseert de commissie u om de commissie in huidige vorm in

¹ Wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage), TK 2018-2019, 35254, nr.2

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Woningmarkt

Datum
26 september 2019

Kenmerk
2019-0000342295

stand te houden, zoals ook in de Woningwet 2015 en in het Instellingsbesluit Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet voorzien is.

Naar aanleiding van de reflectie over de eerste jaren van de geschilbeslechting beveelt de commissie u naar aanleiding van bovenstaande overwegingen aan:

- De huidige wettelijke beslistermijn van zes weken voor het voorbereiden van advies uit de wet te verlengen naar twaalf weken en de termijn waarbinnen partijen na indiening van een geschil een zienswijze moeten indienen, te verlengen van twee weken naar vier weken;
- De bevoegdheid van de commissie niet uit te breiden naar de nakoming van prestatieafspraken;
- Met het oog op de veranderende woningmarkt in de wet- en regelgeving te verduidelijken
 - a) of geschillen bij de totstandkoming van prestatieafspraken over niet-DAEB activiteiten voor de commissie als ontvankelijk moeten worden beschouwd, en
 - b) zo ja, wat het beoordelingskader van commissie voor die geschillen zou moeten zijn en
 - c) hoe zich dat verhoudt tot het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties;
- In de wet- en regelgeving op te nemen dat de commissie zich alleen zal buigen over situaties waarin in het geheel geen prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Deelgeschillen die worden ingediend na ondertekening van deelprestatieafspraken zijn dan niet ontvankelijk.

De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet,

5.1.2.e

Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister
WM

BZK

Contactpersoon

T 5.1.2.e

Datum

20 mei 2019

Kenmerk

2019-0000258473

nota

Verhuurderheffing en flexwonen

Aanleiding/probleemstelling

Discussie met FIN over het voornemen om een tijdelijke vrijstelling in de Verhuurderheffing (VHH) toe te staan om de bouw van tijdelijke woningen te stimuleren. Dit voornemen is onderdeel van de stimuleringsaanpak flexwonen die u binnenkort naar de TK stuurt en wordt door de MRA gebruikt als dealbreker in de woondeal.

Advies/actie

- Als strategie richting de MRA, FIN en ten behoeve van de stimuleringsaanpak flexwonen stellen wij de volgende lijn voor:
 - a) In de stimuleringsaanpak flexwonen en in de woondeal met de MRA nemen wij een tekst op die er van uitgaat dat er een tijdelijke vrijstelling in de verhuurderheffing komt om de bouw van tijdelijke woningen te stimuleren. Een dergelijk stellige tekst zou de MRA voldoende comfort moeten geven dat de maatregel er komt en dat wij voor dekking zorgen.
 - b) Richting FIN zetten we (hoog)ambtelijk in eerste instantie in dat dekking van deze maatregel wordt gevonden binnen het grote 'Hoekstra-pakket'. Mocht deze route spaak lopen dan kan dekking uiteindelijk ook via een algemene tariefsverhoging van de VHH (verhoging van 0,001% van 2021 tot 2039) worden gevonden.
- Bent u akkoord met deze aanpak en wilt u desgewenst hierover contact opnemen met MFIN (en eventueel de coalitie)?

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

Algemeen

- Aanpassing van de VHH maakt onderdeel uit van de stimuleringsaanpak flexwonen die wij (naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. die vraagt om een noodplan woningbouw en de bouw van 15.000 tijdelijke woningen) momenteel uitwerken en waarvan de TK heeft verzocht om die aanpak voor het AO bouwopgave van 5 juni te sturen.
- In de ambtelijke gesprekken die wij met de MRA hebben over de woondeal wordt het al dan niet aanpassen van de VHH om tijdelijke woningen te stimuleren door de MRA nu als dealbreker opgevoerd. De

Datum

20 mei 2019

Kenmerk

2019-0000258473

MRA wil 3.000 tijdelijke woningen realiseren en vraagt daarvoor dat wij de VHH vrijstellen voor tijdelijke/flexibele woningen.

- Wij hebben met FIN eerder de optie verkend om een tijdelijke vrijstelling in de VHH voor tijdelijke woningen mogelijk te maken. Ambtelijk FIN is hier qua vormgeving niet op voorhand tegen, maar is van mening dat er een budgettaire effect optreedt, waarover bij augustusbesluitvorming moet worden besloten.
- Tijdens uw gesprek met MFIN gaf hij aan kansen te zien in het sneller neerzetten van woningen en pre-fabwoningen (=flexwoningen)

Voorstel vormgeving tijdelijke vrijstelling

- Wij sturen aan op een tijdelijke vrijstelling die geldt voor locaties die nu nog geen woonbestemming hebben, maar waar gemeenten woningbouw mogelijk maken door tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk door gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet (op verzoek van de TK wordt de termijn van tijdelijk afwijken verlengd van maximaal 10 naar maximaal 15 jaar).
- Door deze vormgeving wordt voorkomen dat locaties waar permanente woningbouw mogelijk is, ingezet worden voor tijdelijke woonvormen.
- De vrijstelling zal worden uitgevoerd door RVO. We zoeken nog naar dekking van de uitvoeringskosten.

Budgettaire effecten VHH en HT

- Voor de beoordeling van de budgettaire effecten is het aantal onder de vrijstelling vallende woningen van belang en de waarde van die woningen. Voor wat betreft de WOZ-waarde gaan we uit van 40.000 euro per object en dat aanvrager voor de lengte van de exploitatietermijn gebruik maakt van de vrijstelling (maximaal 15 jaar). De tijdelijke korting staat 5 jaar open. Voorts gaan we ervan uit dat er een oploop is tot 15.000 (cf. genoemd aantal in motie Ronnes c.s.) van het aantal tijdelijke woningen dat gebruik maakt van deze korting.
- In totaal zou het om gaan om 7 mln. per jaar, maar dit bedrag hoeft niet volledig te worden gezien als budgettaire derving. De vrijstelling leidt immers tot een stimulering van het aantal te bouwen (tijdelijke) woningen. Zonder vrijstelling zouden deze niet gebouwd zijn, en zou er dus ook geen verhuurderheffing over geheven zijn. Gezien de hierboven genoemde endogene ontwikkeling van het aantal tijdelijke woningen is het reëel te veronderstellen dat zonder de vrijstelling het aantal tijdelijke woningen zou blijven steken op 3.000 (prognose 2019). Alleen over dit deel van de productie leidt de vrijstelling dan tot derving van verhuurderheffing. Per saldo komt de potentiële derving dan uit op gemiddeld 2,5 mln. euro per jaar tot en met 2039, corresponderend met een effect op het tarief van 0,001%-punt tussen 2021 en 2039.
- Dat in de raming van effecten van belastingmaatregelen op de hier beschreven wijze met gedragseffecten rekening gehouden mag worden blijkt bijvoorbeeld ook uit de raming door financiën van effecten van BPM vrijstelling voor elektrische auto's. Bij het vervallen van de vrijstelling voor PHEV's is naast het directe effect van het vervallen van de vrijstelling

Datum

20 mei 2019

Kenmerk

2019-0000258473

ook gerekend met een toename van de verkoop van brandstofauto's (en dus meer opbrengst). Vertaald naar dit voorbeeld: de toename van het aantal woningen door de vrijstelling leidt tot een (fictieve) meeropbrengst, die gesaldeerd kan worden met het effect van de vrijstelling over diezelfde woningen, waardoor er per saldo een nihil-effect resulteert.

Politieke context

-

Communicatie

-

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister
WM

BZK

Contactpersoon

T 5.1.2.e

Datum

20 mei 2019

Kenmerk

2019-0000258473

nota

Verhuurderheffing en flexwonen

Aanleiding/probleemstelling

Discussie met FIN over het voornemen om een tijdelijke vrijstelling in de Verhuurderheffing (VHH) toe te staan om de bouw van tijdelijke woningen te stimuleren. Dit voornemen is onderdeel van de stimuleringsaanpak flexwonen die u binnenkort naar de TK stuurt en wordt door de MRA gebruikt als dealbreker in de woondeal.

Advies/actie

- Als strategie richting de MRA, FIN en ten behoeve van de stimuleringsaanpak flexwonen stellen wij de volgende lijn voor:
 - a) In de stimuleringsaanpak flexwonen en in de woondeal met de MRA nemen wij een tekst op die er van uitgaat dat er een tijdelijke vrijstelling in de verhuurderheffing komt om de bouw van tijdelijke woningen te stimuleren. Een dergelijk stellige tekst zou de MRA voldoende comfort moeten geven dat de maatregel er komt en dat wij voor dekking zorgen.
 - b) Richting FIN zetten we (hoog)ambtelijk in eerste instantie in dat dekking van deze maatregel wordt gevonden binnen het grote 'Hoekstra-pakket'. Mocht deze route spaak lopen dan kan dekking uiteindelijk ook via een algemene tariefsverhoging van de VHH (verhoging van 0,001% van 2021 tot 2039) worden gevonden.
- Bent u akkoord met deze aanpak en wilt u desgewenst hierover contact opnemen met MFIN (en eventueel de coalitie)?

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

Algemeen

- Aanpassing van de VHH maakt onderdeel uit van de stimuleringsaanpak flexwonen die wij (naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. die vraagt om een noodplan woningbouw en de bouw van 15.000 tijdelijke woningen) momenteel uitwerken en waarvan de TK heeft verzocht om die aanpak voor het AO bouwopgave van 5 juni te sturen.
- In de ambtelijke gesprekken die wij met de MRA hebben over de woondeal wordt het al dan niet aanpassen van de VHH om tijdelijke woningen te stimuleren door de MRA nu als dealbreker opgevoerd. De

Datum
20 mei 2019

Kenmerk
2019-0000258473

MRA wil 3.000 tijdelijke woningen realiseren en vraagt daarvoor dat wij de VHH vrijstellen voor tijdelijke/flexibele woningen.

- Wij hebben met FIN eerder de optie verkend om een tijdelijke vrijstelling in de VHH voor tijdelijke woningen mogelijk te maken. Ambtelijk FIN is hier qua vormgeving niet op voorhand tegen, maar is van mening dat er een budgettair effect optreedt, waarover bij augustusbesluitvorming moet worden besloten.
- Tijdens uw gesprek met MFIN gaf hij aan kansen te zien in het sneller neerzetten van woningen en pre-fabwoningen (=flexwoningen)

Voorstel vormgeving tijdelijke vrijstelling

- Wij sturen aan op een tijdelijke vrijstelling die geldt voor locaties die nu nog geen woonbestemming hebben, maar waar gemeenten woningbouw mogelijk maken door tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk door gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet (op verzoek van de TK wordt de termijn van tijdelijk afwijken verlengd van maximaal 10 naar maximaal 15 jaar).
- Door deze vormgeving wordt voorkomen dat locaties waar permanente woningbouw mogelijk is, ingezet worden voor tijdelijke woonvormen.
- De vrijstelling zal worden uitgevoerd door RVO. We zoeken nog naar dekking van de uitvoeringskosten.

Budgettaire effecten VHH en HT

- Voor de beoordeling van de budgettaire effecten is het aantal onder de vrijstelling vallende woningen van belang en de waarde van die woningen. Voor wat betreft de WOZ-waarde gaan we uit van 40.000 euro per object en dat aanvrager voor de lengte van de exploitatietermijn gebruik maakt van de vrijstelling (maximaal 15 jaar). De tijdelijke korting staat 5 jaar open. Voorts gaan we ervan uit dat er een oploop is tot 15.000 (cf. genoemd aantal in motie Ronnes c.s.) van het aantal tijdelijke woningen dat gebruik maakt van deze korting.
- In totaal zou het om gaan om 7 mln. per jaar, maar dit bedrag hoeft niet volledig te worden gezien als budgettaire derving. De vrijstelling leidt immers tot een stimulering van het aantal te bouwen (tijdelijke) woningen. Zonder vrijstelling zouden deze niet gebouwd zijn, en zou er dus ook geen verhuurderheffing over geheven zijn. Gezien de hierboven genoemde endogene ontwikkeling van het aantal tijdelijke woningen is het reëel te veronderstellen dat zonder de vrijstelling het aantal tijdelijke woningen zou blijven steken op 3.000 (prognose 2019). Alleen over dit deel van de productie leidt de vrijstelling dan tot derving van verhuurderheffing. Per saldo komt de potentiële derving dan uit op gemiddeld 2,5 mln. euro per jaar tot en met 2039, corresponderend met een effect op het tarief van 0,001%-punt tussen 2021 en 2039.
- Dat in de raming van effecten van belastingmaatregelen op de hier beschreven wijze met gedragseffecten rekening gehouden mag worden blijkt bijvoorbeeld ook uit de raming door financiën van effecten van BPM vrijstelling voor elektrische auto's. Bij het vervallen van de vrijstelling voor PHEV's is naast het directe effect van het vervallen van de vrijstelling

Datum
20 mei 2019

Kenmerk
2019-0000258473

ook gerekend met een toename van de verkoop van brandstofauto's (en dus meer opbrengst). Vertaald naar dit voorbeeld: de toename van het aantal woningen door de vrijstelling leidt tot een (fictieve) meeropbrengst, die gesaldeerd kan worden met het effect van de vrijstelling over diezelfde woningen, waardoor er per saldo een nihil-effect resulteert.

Politieke context

-

Communicatie

-

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

College van B&W gemeente Oostzaan
Postbus 20
1530 AA Wormer

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000253693

Uw kenmerk
418479

Datum

Betreft Reactie op brief aangenomen motie over het stoppen van de
verhuurderheffing

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Ik dank u voor uw brief waarin u aandacht vraagt voor de motie die is aangenomen in de gemeenteraad over de verhuurderheffing en de gevolgen van de verhuurderheffing in de gemeente Oostzaan.

De opgaven op de woningmarkt en de investeringscapaciteit van corporaties hebben mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. In deze brief beschrijf ik kort welke initiatieven ik onderneem.

Verhouding opgaven en investeringsvermogen corporaties MRA

Er wordt op dit moment onder meer onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar ook de gemeente Oostzaan onder valt. Dit onderzoek is ingesteld in het kader van de woondeal waarover ik nu in gesprek ben met de MRA. In de woondeal met de MRA kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

Landelijk onderzoek financiële positie en opgaven van corporaties

Vanuit mijn aandacht voor de financiële positie van corporaties en hun maatschappelijke opgaven, ga ik onderzoeken hoe op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij het onderzoek wordt de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing betrokken en worden ook de mogelijkheden om regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven gezien. Ik verwacht dat dit onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Daarnaast start ik dit jaar een evaluatie van de verhuurderheffing. Conclusies uit de evaluatie zullen waar mogelijk betrokken worden bij het eerder genoemde

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000253693

onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen, als daar aanleiding toe is, beleidsvoorstellen worden gedaan.

Tariefsverlaging verhuurderheffing in 2019

Om te zorgen dat corporaties kunnen blijven investeren geldt vanaf 2019 een vermindering van €100 miljoen op de verhuurderheffing middels een tariefsverlaging. Daarnaast kunnen woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurderheffing als ze duurzame investeringen doen. Hiervoor is jaarlijks ook ongeveer €100 miljoen beschikbaar. Deze regeling zal vanwege de vele aanvragen per 1 juli tijdelijk sluiten. Met deze maatregelen is er meer financiële ruimte voor corporaties.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

5.1.2.e

5.1.2.e Omgevingswet

**[CONCEPT] Reaction on VN-Joint communication form special procedures 19 April 2021
[JAL/NLD 3/2021]**

Dear **5.1.2.e**,

The Permanent Representation of the Kingdom of the Netherlands presents its compliments to the Office of the High Commissioner for Human Rights and its Special Procedures Branch.

I would like to thank you for the joint urgent communication of 19 April 2021 (AL NLD 3/2021) in which the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context; the Special Rapporteur on the right to development; the Special Rapporteur on the human rights of migrants; the Special Rapporteur on minority issues and the Special Rapporteur on extreme poverty and human rights abovementioned Special Rapporteurs express concerns about the housing policies of the municipality of Rotterdam, in particular the municipality's involvement together with Vestia housing association in the Tweebosbuurt neighbourhood.

In the urgent communication (AL NLD 3/2021) it is stated that the Netherlands has not responded to questions asked in the previous communication (AL NLD 4/2019) of the former Special Rapporteur on adequate housing. This is incorrect as the Netherlands submitted a response on 17 the February 2020. I am pleased that this communication has recently been registered and uploaded. The Netherlands greatly appreciates the work of the Special Procedures and will always seek to respond and actively engage with UN mandate holders in a spirit of self reflection and with a view to improving the implementation of human rights.

In this letter, I will respond to your joint urgent communication (AL NLD3/2021). I will share the government's, municipality's, Vestia's and other parties' relevant points of views and will provide information on laws, regulations and policy measures that are in place.

General context

The Netherlands is a decentralized unitary state. The central government has trust in abilities of local and regional governments. More and more, the three layers of government work together as partners. The Minister of Interior affairs encourages decentralization, especially with regard to local government, and is bound to that by the Municipalities Act. The central government guarantees the unity of state.

Against this background, also an important part of the housing policy in the Netherlands is decentralised en bij lokale overheden en privaatrechtelijke woningcorporaties belegd, omdat op lokaal niveau het beste de afweging kan worden gemaakt wat de lokale en regionale behoeften zijn. Reeds decennialang is het mogelijk gemaakt voor gemeenten om te werken aan stadsvernieuwing. Hierbij vertrouwt het Rijk erop dat de lokale partijen dit zorgvuldig doen. De minister van BZK is stelselverantwoordelijke voor het woonbeleid, wat inhoudt dat hij kaders stelt over de wijze waarop de lokale overheden en woningcorporaties hun taak moeten uitvoeren. Dat betekent dat het woonbeleid op de reguliere democratische weg tot stand moet zijn gekomen en dat het woonbeleid, evenals de kaderstellende wet- en regelgeving, onder meer moet voldoen aan de eisen die de Grondwet en mensenrechtenverdragen daaraan stellen. Met andere woorden, het woonbeleid mag, ook als het democratisch tot stand is gekomen, geen inbreuk maken op het recht op gelijke behandeling (o.a. artikel 1 van de Grondwet, article 2, lid 2 IVESCR), the right to ongestoord woongenot (artikel 8 EVRM), het recht om vrij je woonplaats te kiezen (o.a. artikel 2 protocol 4 bij het EVRM) en the right to an adequate standard of living, including housing (art. 11, lid 1 IVESCR and General comments). This right to housing is also guaranteed in article 22 of the Dutch Constitution. According to paragraph 2, it is the concern of the authorities to provide sufficient living accommodation. Sufficient living accommodation has a broad meaning that not only relates to the amount of living accommodations in The Netherlands but also the quality, security and the amount of affordable living accommodations. This best-efforts obligation is implemented in

laws and policy, both on the level of the national and the local government. In its National Action Plan on human rights 2020 the government emphasized the importance of the right to housing and articulated some specific actions in this field.

Met betrekking tot Volkshuisvesting zijn de belangrijkste wetten de Woningwet, Huisvestingswet en het Huurrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Binnen de grenzen van de Woningwet kunnen woningcorporaties bijdragen aan wijkherstructurering, inclusief het vergroten van de diversiteit aan woningtypen in een wijk.

Specifieke context

De ontwikkeling in Tweebosbuurt heeft haar basis in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, welke is doorvertaald in de Woonvisie Rotterdam 2030. Aanleiding voor het NPRZ is een studie (Deetman/Mans; 2011) in opdracht van de toenmalig minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Deze studie toonde aan dat het proces van selectieve migratie een belangrijke bottleneck in het structureel verbeteren van de leefbaarheid in Rotterdam Zuid is. De trend is dat veel bewoners van Zuid die het beter krijgen, vertrekken naar aantrekkelijker woonmilieus rond Rotterdam. Dit komt mede omdat de woningvoorraad in Rotterdam Zuid eenzijdig is en bestaat uit veel kleine kwetsbare woningen. Dit heeft tot gevolg dat de gerealiseerde sociale stijging onvoldoende betekenis heeft voor zittende inwoners en hun buurt achteruitgaat, waardoor hun kansen verminderen om het maximale uit hun eigen leven en dat van hun kinderen te halen. Waar mensen in heel Rotterdam onmiskenbaar de weg vooruit hebben gevonden, ging Rotterdam Zuid achteruit. De auteurs concludeerden dat een langdurige, intensieve en gecombineerde aanpak op de terreinen van school, werk en wonen noodzakelijk is om de achterstanden weg te werken. Tevens concludeerden zij op het gebied van het wonen dat de woningvoorraad een onderdeel van het probleem is, vanwege de grote concentraties van goedkope woningen, de dichtheden, de veroudering, en het gebrek aan betere woningen dichtbij waardoor stijgers moeten vertrekken.

Op basis van dit advies is door de rijksoverheid, gemeente, woningcorporaties, scholen, werkgevers, zorgpartners en bewoners het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) van start gegaan (zie ook bijlage 1). Het NPRZ is een 20-jarig programma, dat nu reeds 10 jaar loopt en waarin de partners actief bijdragen, waaronder financieel, aan de drie pijlers school, werk en wonen en de thema's veiligheid en cultuur.

Answers to the questions

1) Please provide any additional information and/or comment(s) you may have on the above mentioned allegations.

De rapporteurs geven in p. 2–8 van de joint communication een situatieschets en analyse m.b.t. de 'alleged facts and concerns'. De gemeente Rotterdam, Vestia en het programmabureau NPRZ zijn gevraagd hierop een reactie te geven. Zij laten weten verschillende van de genoemde punten niet te herkennen. Het gaat in het bijzonder om de volgende zaken:

1. Dat in Rotterdam niet zo'n behoefte zou zijn aan midden en hoger segment woningen, zoals wordt gesuggereerd in de Woonvisie; er zou juist veel meer behoefte zijn aan sociaal segment.
2. Dat het Rotterdamse woonbeleid niet breed gedeeld wordt.
3. Dat er gevreesd wordt dat lagere inkomens gedwongen worden om uit de stad te verhuizen.
4. Dat het NPRZ vooral gericht is op afname sociale voorraad ten gunste van de hogere segmenten.
5. Dat Vestia de herstructurering van de Tweebosbuurt louter op financiële gronden zou hebben uitgevoerd.
6. Dat de huurders van Vestia onvoldoende zijn geconsulteerd en ondersteund in het herhuisvestingsproces.
7. Dat er sprake zou zijn van discriminatie van mensen met een migratieachtergrond.
8. Dat de sloop leidt tot meer dakloosheid.

In het vervolg van deze brief lichten de partijen toe waarom de punten niet herkend worden en wordt extra informatie gegeven ter onderbouwing.

Ad. 1 Nadere toelichting op de behoefte aan midden en hoger segment woningen in Rotterdam

In opeenvolgende woonvisies, waaronder de geactualiseerde Woonvisie 2007-2011 (2007), Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019) signaleert de gemeente Rotterdam dat de Rotterdamse bevolking zich de afgelopen decennia heeft ontwikkeld (zie ook **bijlage 2**). Rotterdammers raken steeds beter opgeleid, komen steeds vaker in goed betaald werk terecht, krijgen een hoger inkomen en kunnen en willen meer betalen voor een grotere woning. In recent onderzoek van de Erasmus Universiteit¹ is dit nog eens bevestigd. Stadsbreed, maar ook in Rotterdam Zuid constateren de onderzoekers in de periode 2010-2019 een toename van middengroepen in Rotterdam Zuid. Tegelijkertijd volgt uit diverse onderzoeken² dat sociale stijgers in hoge mate uit de stad vertrekken omdat de woningvoorraad niet meer aansluit bij de wensen van de Rotterdammers (veel kleine woningen, niet goed toegankelijk, zonder goede buitenruimte en niet toekomstbestendig/duurzaam).

De gemeente Rotterdam herkent zich dan ook niet in de constatering van de rapporteur, zoals op pagina 1 en 4 omschreven, dat er geen vraag zou zijn naar midden, hoger en topsegment woningen. Graag verwijst de gemeente Rotterdam in dit verband naar het onafhankelijk cijfermatig woningmarktonderzoek (ABF, 18 mei 2018 en RIGO, 7 juni 2018) dat in regionaal verband is uitgevoerd en waarop Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019) is gebaseerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat - gezien demografische en economische ontwikkelingen en daarmee samenhangende woonbehoeftes - tot 2030 het aantal woningen in de vrije sector (middensegment en daarboven) fors moet groeien (van 33% in 2017 naar 43% in 2030), terwijl er juist een overmaat is in het sociale segment en daar een afname kan plaatsvinden (van 67% in 2017 naar 57% in 2030). Uit ditzelfde onderzoek blijkt ook dat er in andere regiogemeenten noodzaak is om de trend van de dalende sociale voorraad aldaar (zoals de speciaal rapporteur onder meer op pagina 4 benoemt) te keren en te zorgen dat juist die gemeenten met onvoldoende sociale voorraad, de sociale voorraad uitbreiden. De Provincie Zuid-Holland heeft zich ook aan dit Regioakkoord verbonden en voert regie op het behalen van de afspraken. Dat wil zeggen dat zij actief ingrijpt om te zorgen dat de sociale woningvoorraad in die gemeenten waar de sociale voorraad te klein is ook echt wordt uitgebreid.

De gemeente Rotterdam benadrukt dat de afname van de sociale voorraad *per saldo* plaatsvindt, dat wil zeggen dat er juist ook gebieden binnen Rotterdam zijn waar een toename van de sociale voorraad plaatsvindt (20% van het stedelijk nieuwbouwprogramma is sociaal), omdat er op gebiedsniveau een tekort is of dreigt. De Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad³ (zie verder bijlage 1), is hiervoor het centrale sturingsinstrument en laat de diversiteit in opgaven over de stad zien. Tot slot wil de gemeente Rotterdam benadrukken dat daar waar op gebiedsniveau sprake is van een overmaat aan sociale voorraad, verschillende manieren bestaan om midden- en hoger segment in die gebieden toe te voegen. Denk aan nieuwbouw via transformatielocaties, verkoop, samenvoegen en liberalisaties. De minst toegepaste is door middel van sloop/nieuwbouw. Ter illustratie: In de periode 2012-2019 is jaarlijks slechts tussen de 0,07 en 0,34% van de totale Rotterdamse woningvoorraad (ca 300.000 woningen) gesloopt.

De rapporteurs lijken op pagina 2 te suggereren dat de sociale doelgroep alleen in aanmerking komt voor sociale huur (in handen van corporaties of particulieren). Dit komt niet overeen met de Nederlandse praktijk, waarin een deel van de sociale doelgroep ook woonachtig is in de sociale

¹ The New Divided City: Class Transformation, Civic Participation and Neighbourhood Context (2021, Gijs Custers) en De herverdeelde stad - Verandering in de bevolkingssamenstelling van Rotterdam zuid, (2021, Gijs Custers)

² Komen en Gaan (OBI, 2016) en Woonwensenonderzoek sociale stijgers Rotterdam Zuid (USP en SpringCo, 2019)

³ Zie:

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9112505/1#search=%22gebiedsatlas%20ontwikkeling%22>

koopvoorraad (als bewuste keuze). Juist gezien de historisch goede betaalbaarheid van wonen in Rotterdam is het voor veel Rotterdammers in de sociale doelgroep de afgelopen jaren goed mogelijk geweest om een koopwoning aan te schaffen. Om die reden vindt de gemeente Rotterdam het dan ook niet terecht dat het aantal huishoudens in de sociale doelgroep alleen wordt afgezet tegen huurwoningen. Zuiverder is het om de sociale doelgroep af te zetten tegen het totaal van huur- en koopwoningen in de sociale voorraad.

De gemeente herkent niet het beeld op pagina 2 dat de wachttijd in de sociale corporatiesector is gegroeid. Op grond van de gegevens van Woonnet Rijnmond (het woonruimteverdeelsysteem binnen de regio Rotterdam) is te zien dat de inschrijfduur van geslaagden in Rotterdam is gedaald van 34 maanden in 2018 naar 33 maanden in 2019. Wanneer directe bemiddeling uit de cijfers wordt gehaald is de inschrijfduur met 39 maanden in 2019 gelijk gebleven aan 2018. We zien wel dat het beschikbaar aanbod wat terugloopt en de mutaties dalen. Op grond van recent aanvullend onderzoek naar schaarste in de woningvoorraad⁴ blijkt echter dat dit voor een belangrijk deel komt door een gebrek aan doorstroommogelijkheden in het midden en hogere huur- en koopsegment. Dat het dalende woningaanbod niet tot een toegenomen wachttijd leidt, komt doordat de corporaties ook bemiddelingsvormen als direct kans en loting toepassen voor spoedzoekers. Graag benadrukken we ook dat de wachttijden in Rotterdam vele malen kleiner zijn dan de wachttijden in andere grote steden.⁵

De uitspraak op pagina 4 dat er een tekort zou zijn van 9.000 woningen is afkomstig van de woningcorporaties. De woningcorporaties stelden overigens niet dat het een tekort aan *sociale huisvesting in het algemeen* zou zijn, maar een tekort aan *sociale huisvesting van corporaties* in de laagste huursegmenten. De woningcorporaties baseren zich op een tabel uit het regionale woningbehoefteonderzoek (RIGO, 7 juni 2018) waar het onderzoeksbureau een aanname heeft gedaan op de verhouding in 2030 tussen corporatie huur, particuliere huur en eigenaar bewoners in het sociale segment. De gemeente Rotterdam heeft deze aanname niet overgenomen omdat zij van mening is dat de particuliere huur in 2030 groter zal zijn, dit omdat de woninggrootte en de technische staat van de woningen in handen van particuliere verhuurders in de praktijk maar een beperkte huurstijging mogelijk maakt op grond van het woningwaarderingstelsel. Het genoemde tekort is overigens een tussenstand in het regionale gesprek over de woningbehoefte in Rotterdam, welke niet is geland in het door partijen ondertekende Regioakkoord en het Addendum Woonvisie Rotterdam 2030.

Ad. 2. Nadere toelichting op maatschappelijk draagvlak woonvisie

De gemeente Rotterdam benadrukt dat de Woonvisie Rotterdam 2030, alsmede Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie 2030 tot stand zijn gekomen via de reguliere democratische weg. Beiden zijn door een meerderheid van de gemeenteraad aangenomen en in volle openbaarheid vastgesteld. Rotterdammers en Rotterdamse organisaties zijn gedurende het totstandkomingsproces op twee momenten betrokken door de gemeente. Eerst heeft er maatschappelijk vooroverleg plaatsgevonden over de analyse en koers met onder meer gebiedscommissies, woningcorporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen. Vervolgens is gedurende een periode van drie maanden de concept-woonvisie door het college van B&W van de gemeente Rotterdam openbaar gemaakt t.b.v. een brede maatschappelijke consultatie. Er zijn reacties binnengekomen van woningcorporaties, marktpartijen, bewoners, regiogemeenten, de provincie en belangengroeperingen zoals huurdersorganisaties.

Omdat de Woonvisie de algemene koers van de gemeente Rotterdam rond het wonen bevat en geen uitspraken over individuele projecten zijn bij het opstellen niet specifiek mensen betrokken van toekomstige herstructureringsprojecten. Het uitgangspunt van de gemeente is dat dit het beste in het projectverband zelf te doen is, gezien de gevoeligheid van de thematiek, specifieke situaties en eventueel benodigd maatwerk.

Noemenswaardig is ook dat er mede naar aanleiding van maatschappelijke weerstand in 2016 een referendum is gehouden m.b.t. de Woonvisie. Graag benadrukken wij dat de totale opkomst slechts 16,9% van het totaal aantal kiesgerechtigden in Rotterdam (ca 498.000 mensen) betrof.

⁴ Rigo (2020), Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad

⁵ Zie: Zo lang is de sociale huur-wachtrij in jouw gemeente | NOS

De op 30% gestelde kiesdrempel is daardoor bij lange na niet gehaald. Veel Rotterdammers bleken het onderwerp ofwel te ingewikkeld en veelzijdig voor een simpel ja of nee, ofwel niet voldoende van belang ofwel iets waar de gemeenteraad echt zelf over moest beslissen als democratisch gekozen gremium.

Ad. 3. Nadere toelichting op waar bewoners geherhuisvest worden

De rapporteurs geven op pagina 4 aan dat er gevreesd wordt dat lagere inkomens gedwongen worden om uit de stad te verhuizen. De gemeente Rotterdam herkent dat niet als effect van het Rotterdamse woonbeleid en dat is ook niet de bedoeling. Voor alle betreffende huurders die vanwege herstructurering moeten verhuizen, geldt dat altijd binnen Rotterdam wordt gezorgd voor passende vervangende huisvesting, tenzij het betreffende huishouden zelf de wens heeft om naar een andere gemeente te verhuizen (Nb. de herhuisvestingsurgentie is geldig in de hele regio Rotterdam). Vestia⁶ geeft aan dat inmiddels 490 van de 524 huishoudens uit de Tweebosbuurt zijn verhuisd. Van deze huishoudens is, op basis van gegevens uit het woonruimteverdelingsmodel Rijnmond bekend, dat ca. 90% verhuisd is naar een andere woning binnen Rotterdam en van die huishoudens heeft ca. 90% binnen Rotterdam Zuid vervangende huisvesting gevonden. Van die huishoudens die binnen Zuid terugkeren, heeft ca. 55% in de directe omgeving vervangende huisvesting gevonden **Zie ook Bijlage 3 (betreft factsheet herhuisvesting Tweebosbuurt, volgt na dit weekend)**

Ad. 4. Nadere toelichting op NPRZ als integraal programma, gericht op meer dan alleen wonen

Partijen benadrukken dat NPRZ bij uitstek een sociaal programma is, allereerst gericht op het ondersteunen van mensen. De inzet van alle professionele partners is gericht op het samen met de bewoners op orde krijgen van de drie hoofdpijlers School, Werk en Wonen waardoor bewoners een sterkere positie krijgen in de maatschappij. Een afgeronde en perspectiefrijke opleiding leidt tot een betere positie op de arbeidsmarkt en daarmee een stabiel en hoger inkomen. Hiermee kan men niet alleen beter in de maandelijkse woonlasten voorzien, maar ook een ruimere woning betalen. Als het ongewenst is dat deze mensen allemaal vertrekken, moet er dus worden gezorgd voor betere woningen.

Graag benadrukken partijen dat de aanpak van alle samenwerkende partijen in Rotterdam Zuid gericht op de drie pijlers een verandering is ten opzichte van het recente verleden en de aanpak in andere steden en andere landen, waar het vooral de woningvoorraad was, die werd aangepakt maar inwoners er onvoldoende baat bij hadden omdat de veranderingen op sociaal economisch terrein ver achter bleven. De grootste inzet van de samenwerking in het NPRZ is gericht op het dagelijks leven van inwoners. Op Zuid geven de scholen 10 uur per week extra les, geven werkgevers baangaranties aan jongeren die kiezen voor een opleiding in Zorg en techniek, en worden mensen van bijstandsuitkering naar werk begeleid. De woningaanpak is echter wel een onmisbaar onderdeel.

Ad. 5. Nadere toelichting op grondslag voor de herstructurering van de Tweebosbuurt

Op verschillende plekken (zie onder meer pagina 1, 3, 5 en 8) spreekt de rapporteur over de aanleiding van de aanpak van de Tweebosbuurt. Partijen benadrukken dat de aanpak van de Tweebosbuurt nadrukkelijk haar aanleiding vindt in het NPRZ, waar binnen de pijler wonen gecombineerd wordt gewerkt aan een kwaliteitssprong en een betere balans in de woningvoorraad. Kwaliteit kent daarin vele elementen: woontechnische kwaliteit (bijv niet levensloopbestendig), bouwtechnische kwaliteit, energetische kwaliteit, maar ook wijkkwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van de publieke ruimte. Bekeken vanuit die bredere kwaliteitsdefinitie zien de gemeente en Vestia aanleiding voor ingrepen. Tegelijkertijd is de leefbaarheid situatie in de Afrikaanderwijk minder sterk dan de rapporteurs beschrijven, zoals blijkt uit het gemeentelijke wijkprofiel voor de wijk. Zie: [Wijkprofiel Rotterdam](#) Ook op de landelijke Leefbaarometer scoort de Afrikaanderwijk onvoldoende. Zie: [Leefbaarometer Home](#) Bovendien biedt de sloop en nieuwbouw een kans om de balans in de woningvoorraad in de Afrikaanderwijk sterk te verbeteren, zodat ook

⁶ [Project - Tweebosbuurt - Vestia](#)

sociale stijgers uit Rotterdam Zuid een interessant alternatief in de wijk krijgen. Graag benadrukt de gemeente Rotterdam daarbij dat zelfs na de herstructurering van de Tweebosbuurt nog het merendeel van de voorraad in de Afrikaanderwijk, namelijk meer dan 60%, sociaal zal zijn.

De gemeente Rotterdam heeft de ervaring dat sloop/nieuwbouw, waarbij minder woningen terugkomen dan er nu staan en waarvoor particulier bezit dient te worden opgekocht een niet rendabele ingreep is. Een dergelijke investering gebeurt dan ook alleen als het echt nodig is en het effect van de ingreep niet alleen goede woningen op bouwblokkniveau oplevert, maar ook een verbetering betekent voor de omliggende wijk. Specifiek voor de Tweebosbuurt geldt dat de benodigde investeringen in de renovatie en nieuwbouw groter zijn dan het toekomstige inkomen via huurinningen. De korting die de corporatie Vestia op de verhuurderheffing (Regeling Vermindering Verhuurheffing; RVV-regeling) krijgt vanuit het Rijk is hard nodig geweest – aanvullend op de gemeentelijke bijdrage – om het tekort te beperken.

Vestia wil er ook nadrukkelijk op wijzen dat de alinea op pagina 5 over de heffingskorting meerdere feitelijke onjuistheden bevat. Eind 2011 is Vestia in grote financiële problemen gekomen als gevolg van een omvangrijke derivatenportefeuille en een dalende rente. Vestia presteert hierdoor nog steeds volkshuisvestelijk onvoldoende. Maar de organisatie werkt zich sindsdien op een degelijke manier naar een gezonde toekomst toe. Dat zij desondanks dit soort wijkverbeteringen oppakt, is des te meer te prijzen.

Ad. 6. Nadere toelichting op ondersteuning, communicatie en participatie

Vestia, de gemeente en het NPRZ geven aan dat zij steeds gezamenlijk en/of in afstemming met elkaar, op verschillende momenten en in verschillende vormen inhoud hebben gegeven aan participatie en communicatie over de aanpak in NPRZ, Afrikaanderwijk en de Tweebosbuurt:

- De aanleiding om in te grijpen in de Tweebosbuurt volgt onder meer uit het Gebiedsplan Feijenoord 2014 – 2018 van de gebiedscommissie⁷ Feijenoord. Dit gebiedsplan is een samenwerkingsproduct van de gebiedsorganisatie, de gebiedscommissie en de bewoners en partners in de wijk. In de Afrikaanderwijk (waar de Tweebosbuurt onderdeel van is), is aanvankelijk begonnen met de uitvoering van werkzaamheden in het noorden van de wijk. In het Gebiedsplan Feijenoord 2014-2018 (pagina 41 en 45)⁸, werd geconstateerd dat door deze ontwikkelingen de problemen in de Tweebosbuurt en de Transvaalbuurt zichtbaarder werden en dat ingrijpen daarom noodzakelijk was.
- Ook is door de Gebiedscommissie⁹ in februari 2016 in het 'Gebiedsverslag 2015'¹⁰ vermeld: *"Gelet op de eenzijdige woningvoorraad en dreigende verloederings, dient het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de Tweebosbuurt (ook verdunning) voortvarend te worden opgepakt. Dit moet resulteren in concrete afspraken tussen gemeente en corporatie Vestia over de ontwikkelrichting."* Dit document is ten behoeve van inwoners van de Afrikaanderwijk opgesteld. Het document is openbaar en in 2016 ter kennisname aan de gemeenteraad van gemeente Rotterdam toegestuurd.
- Mede naar aanleiding van bovengenoemde signalen is vervolgens door de gemeente en Vestia doorgewerkt aan het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden. Dit was vooral een intern proces.
- In 2018 is de Voortgangsrapportage 2018 van het NPRZ tot stand gekomen, welke ook in openbaarheid is besproken in de gemeenteraad, waaruit – onder verwijzing naar verschillende indicatoren – opnieuw opgetekend is dat het herstructureringsgebied in de Tweebosbuurt onvoldoende tot ruim onvoldoende scoort.
- Voorgaande heeft vervolgens geleid tot een voorstel door de gemeente en Vestia voor vernieuwing van de Tweebosbuurt. In de Prestatieafspraken 2018, die in 2017 tot stand zijn gekomen na overleg tussen Vestia, de gemeente Rotterdam en de Huurdersraad Vestia, is hierover opgenomen dat *"Vestia is voornemens een start te maken met de gebiedsontwikkeling Tweebos in de Afrikaanderwijk. Over de aanpak, de particuliere voorraad, de programmering, planning en financiering worden via een SOK in 2018 nadere afspraken gemaakt. De gemeente draagt financieel bij aan deze ontwikkeling."*

⁷ De gebiedscommissies vertegenwoordigen de inwoners van de gebieden. De leden zijn de ogen en oren van een gebied voor het stadsbestuur. Op alle onderwerpen die voor een gebied van belang zijn, kan de gebiedscommissie het stadsbestuur gevraagd en ongevraagd adviseren

⁸ [Microsoft Word - GEBIEDSPAN FEIJENOORD laatste versie 15 juli 2014.docx \(rotterdam.nl\)](#)

⁹

¹⁰ [3 \(raadsinformatie.nl\)](#)

- Het proces is in 2018 in een stroomversnelling geraakt door de tijdelijkheid van de beschikbaarheid van de RVV-middelen. Dit betekent dat er niet ruim de tijd was om bewoners uitgebreid te laten participeren in de planvorming.
- De gemeente en Vestia hebben wel direct na het indienen van de aanvraag voor de RVV-middelen (deze regeling liep af per 1 juli 2018) gezamenlijk in kleinschalige bijeenkomsten in de zomer van 2018 de bewoners geïnformeerd over de voorgenomen aanpak van de Tweebosbuurt.
- Vestia heeft haar huurdersorganisatie (Huurdersraad Vestia), conform de Wet overleg huurder, verhuurder om advies gevraagd. De Huurdersraad geeft in haar advies aan dat zij van mening is dat het algehele proces tot dan toe door Vestia zorgvuldig is georganiseerd¹¹.
- Na besluitvorming van de Tweebosbuurt door de gemeenteraad in november 2018 vond communicatie voornamelijk individueel en met de bewonersgroep plaats door Vestia in afstemming met de gemeente.
- Medio 2020 is gestart met mediation met enkele individuele bewoners en procesbemiddeling met de bewonersgroep door Vestia in afstemming met de gemeente.
- Uitkomst is overeenstemming in enkele individuele mediations en besluit door Vestia en gemeente na procesbemiddeling om 11 van de 535 woningen te handhaven en terugkeergarantie voor de resterende bewoners (die eind oktober 2020 nog in de buurt wonen).
- Tot slot hebben wethouder Kurvers en burgemeester Aboutaleb regelmatig de wijk bezocht en gesprekken met bewoners gevoerd om het deel van de bewoners dat zeer verbonden met de wijk is voldoende te betrekken en hen mee te nemen in het perspectief en de woonmogelijkheden in de nieuwe wijk (recht op terugkeer).

De gemeente en Vestia zijn van mening dat het proces met en richting de bewoners zorgvuldig doorlopen is, waarbij getracht is zoveel als mogelijk transparant te zijn en Vestia zich heeft gehouden aan het sociaal statuut. Natuurlijk zijn er op dit soort processen altijd zaken te leren en te verbeteren. Zo zou het terugkijkend fijn geweest zijn om bij de start van het herhuisvestingsproces langer de tijd te hebben gehad om gesprekken te voeren met de individuele bewoners.

Dit biedt ook antwoord op vraag 7) en 9).

Ad.7. Nadere toelichting op niet aan de orde zijn discriminatie bewoners met een migratie-achtergrond

De gemeente en Vestia distantiëren zich met klem van de uitspraken (zie pagina's 1, 3 en 8) dat de ingrepen disproportioneel effect hebben op mensen met een migratieachtergrond. Juist als gemeente en sociale huisvester maken zij zich hard voor passende huisvesting voor *alle* bewoners van Rotterdam. Zij streven naar een inclusieve stad waar iedereen een plek heeft om zijn/haar thuis van te maken. Dit staat volkomen los van iemands afkomst en achtergrond. Bovendien volgt Vestia de wettelijke voorschriften om achtergrond, leeftijd, opleidingsniveau e.d. niet te registreren. Dergelijke individuele kenmerken zijn dus niet bekend bij Vestia en *kunnen* geen rol hebben gespeeld in de keuze voor - en de aanpak van - de herstructurering van de Tweebosbuurt en de herhuisvesting van bewoners. Dat mensen met een migratieachtergrond in de Tweebosbuurt te maken hebben met herhuisvesting, is simpelweg het gevolg van het feit dat de Afrikaanderwijk - net als andere wijken in Rotterdam (Zuid) - een rijkheid aan mensen met allerlei culturen kent.

De nieuwe woningen zijn vooral bedoeld voor sociale stijgers uit de betreffende wijken. Ook daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in achtergrond.

Dit biedt ook antwoord op vraag 3).

Ad. 8. Nadere toelichting waarom geen link tussen herstructurering en dakloosheid

De gemeente Rotterdam benadrukt dat er in Rotterdam geen relatie is tussen dakloosheid en herstructurering zoals de rapporteur vreest (zie o.m. pagina 8 en 9). De gemeente verwijst daartoe ook naar het Onderzoek Oorzaken dak- en thuisloosheid Rotterdam (Breuer onderzoek & Intraval advies, 2019). Hieruit volgt dat de oorzaak van dakloosheid in Rotterdam vooral wordt veroorzaakt

¹¹ E.e.a. is gepubliceerd op <https://www.huurdersraadvestia.nl/2018/11/07/zienswijze-huurdersraad-proces-tweebos-en-reactie-vestia/>

door 'life events' als een scheiding of een conflict thuis, baanverlies, gezondheidsproblemen, of het overlijden van een belangrijk persoon. Vanaf deze gebeurtenis nemen problemen toe, met name schulden en het verliezen van overzicht op administratie en financiën.

Bovendien geldt dat alle te herhuisvesten huurders van Vestia met een inkomen tot de inkomensgrens – in lijn met artikel 1, eerste lid, van de Woningwet – recht hebben op een herhuisvestingsurgentie, waarmee bewoners met voorrang in aanmerking komen voor passende vervangende huisvesting (via zelf zoeken en als dat niet mogelijk is of niet snel genoeg tot een oplossing leidt via directe bemiddeling). Voor huurders met een hoger inkomen dan de gestelde inkomensgrens wordt ondersteuning en maatwerk via Vestia geboden. Geen van de bewoners komt dan ook op straat te staan als gevolg van de herstructurering van de Tweebosbuurt. Voor de particuliere voorraad geldt dat de getroffen eigenaar-bewoners financieel gecompenseerd worden en ondersteund worden in hun zoektocht naar alternatieve huisvesting door de gemeente. Voor kwetsbare huurders in de particuliere voorraad of huurders bij wie een zoektocht niet snel tot een passende vervangende woning leidt, hebben de gemeente en corporaties bovendien in het Kader herhuisvesting een zogeheten vangnetregeling afgesproken. Noch binnen de bij herstructurering betrokken corporatievoorraad, noch binnen bij de herstructurering betrokken particuliere voorraad is er daarnaast sprake van onderverhuur van ongedocumenteerden. Iedereen is dus "in beeld".

Vestia geeft aan op verschillende manieren inspanningen geleverd te hebben om huurders hulp te bieden bij het vinden van passende woonruimte elders. Voorbeelden hiervan vindt u **in bijlage 4**.

2) Please provide an overview of measures taken by yours Excellency's government to guarantee the right to adequate housing, to prevent homelessness and to reduce the number of people living in homelessness, including by ceasing the evictions contemplated or planned.

Graag verwijs ik naar de brief in de bijlage die ik u in feb. 2020 heb toegezonden. Hierin is het landelijk kader uitgewerkt alsmede de extra acties die in 2020 zijn ingezet in het kader van de aanpak van dakloosheid.

Daarnaast is in het huurrecht vastgelegd dat huurders van herstructureringsprojecten recht hebben op passende vervangende huisvesting. Uit jurisprudentie volgt dat wordt verwacht dat de eigenaar de bewoners actief ondersteunt in zijn/haar zoektocht en dat in schrijnende gevallen ook een concreet aanbod aan passende woonruimte wordt gedaan. In de praktijk zien we dat corporaties de betreffende bewoners met een inkomen tot de inkomensgrens altijd een zogeheten herhuisvestingsurgentie geven, waarmee bewoners met voorrang in aanmerking komen voor passende vervangende huisvesting (via zelf zoeken en als dat niet mogelijk is of niet snel genoeg tot een oplossing leidt via directe bemiddeling).

3) Please provide information on the actual or potential discriminatory impact on racial minorities, migrants or other vulnerable groups, due to the evictions contemplated or planned, and an assessment of how any disparate impacts are justified under international legal obligations relating to racial equality and equal treatment, in relation to housing.

Zie antwoord onder 1).

4) Please provide information on the state of implementation of the Special Measures for Metropolitan Problems Act ("Rotterdam Act") by municipalities across the Netherlands, in particular the number of persons, to whom housing has been denied per municipality and disaggregated per type of justification. In addition, please provide information on the outcome of any review, which may have been conducted on its compatibility with international human rights law, and in particular with the enjoyment of the right to adequate housing and non-discrimination in this context.

Op dit moment (mei 2021) passen tien gemeenten in Nederland selectieve woningtoewijzing toe op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Dit houdt in dat gemeenten in aangewezen gebieden aan woningzoekenden bij de toewijzing van huurwoningen eisen kunnen stellen aan de aard van het inkomen (art. 8 Wbmgp), voorrang kunnen verlenen op basis van sociaaleconomische kenmerken (art. 9 Wbmgp), en woningzoekenden kunnen screenen op overlastgevend en crimineel gedrag (art. 10 Wbmgp). Als gemeenten een of meer van deze maatregelen willen inzetten, moet in een onderbouwde aanvraag aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 'voldoende aannemelijk' worden gemaakt dat aan de volgende in de wet vastgelegde toetsingscriteria is voldaan: noodzakelijkheid, geschiktheid, subsidiariteit, en proportionaliteit. De minister betreft bij het besluit op de aanvraag ook een advies van de betrokken provincie. De ervaring leert dat gemeenten een zorgvuldige afweging maken en kritisch beoordelen of de inzet van selectieve woningtoewijzing nodig blijft. Zo heeft de gemeente Rotterdam, op basis van gebiedsanalyses en een integrale afweging, recent het aantal straten waar artikel 8 wordt toegepast gereduceerd met ca. 80%.

Selectieve woningtoewijzing is een ingrijpende maatregel voor woningzoekende huurders. Gemeenten willen deze maatregel uitsluitend inzetten in wijken, straten of wooncomplexen waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat. Ook kan selectieve woningtoewijzing op grond van deze wet alleen worden ingezet in aanvulling op en in samenhang met vele andere maatregelen ten behoeve van de bewoners (bv. scholing, werk, gezondheid en hulpverlening, etc.), de leefbaarheid en de veiligheid in het aangewezen gebied.

In de zaak *Garib v. The Netherlands*¹² heeft de Grote Kamer van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens daarom geoordeeld dat toepassing van artikel 8 van de Wbmgp geen violation of Article 2 of Protocol No. 4 van het EVRM (the right to freely choose one's residence) oplevert.¹³ Ook in de zaak *Haddaouchi vs The Netherlands* heeft het EHRM dit oordeel bevestigd.¹⁴

De tien gemeenten die selectieve woningtoewijzing toepassen op grond van de Wbmgp zijn: Capelle aan den IJssel (art. 8 en 9), Den Bosch (art. 8 en 10), Dordrecht (art. 10), Nijmegen (art. 10), Nissewaard (art. 9 en 10), Rotterdam (art. 8, 9 en 10), Schiedam (art. 9 en 10), Tilburg (art. 8, 9 en 10), Vlaardingen (art. 9) en Zaanstad (art. 9 en 10). Van belang hierbij is om op te merken dat alleen bij toepassing van artikel 8 en artikel 10 een huilvervestingsvergunning aan woningzoekenden kan worden geweigerd.

Onderstaande tabel bevat per gemeente het aantal aangevraagde vergunningen en het aantal dat is geweigerd (per ultimo 2020).

gemeente	vergunningen aangevraagd	vergunningen geweigerd	geweigerd art. 8	geweigerd art. 10
Capelle aan den IJssel	129	0	0	-
Den Bosch	666	64	33	31
Dordrecht	327	9	-	9
Nijmegen	104	5	-	5

¹² *Garib vs. The Netherlands*, EHRM 6 november 2017, case number 4349409

¹³ It was observed that the Inner City Problems (Special Measures) Act aimed to address increasing social problems in particular inner-city areas of Rotterdam. The Act required the competent Minister to report to Parliament every five years on the effectiveness of the restriction in issue which was subject to temporal and geographical limitation. Moreover, the Act provided for safeguard clauses by, firstly, requiring the local council to satisfy the Minister that sufficient alternative housing remains available (section 6(2)); secondly, by providing that the designation of an area under the Act should be revoked if insufficient alternative housing was available for those affected (section 7(1)(b)); and thirdly, the individual hardship clause provided for in section 8(2). In the Chamber's view, neither the criticism of the Act which had been expressed during the legislative process nor the availability of alternative solutions to reach the result sought could justify a finding that the domestic authorities' policy decisions were manifestly without reasonable foundation.

¹⁴ *Haddaouchi vs. The Netherlands*, EHRM 16 januari 2018, case number 496510

Nissewaard	126	0	-	0
Rotterdam	12.386	216	212	4
Schiedam	1137	41	-	41
Tilburg	34	0	0	0
Vlaardingen	143	-(art 9)	-	-
Zaanstad	275	5	-	5

5). Please provide information on any review, which may have been conducted into Rotterdam's housing policy, particularly in the context of the National Housing Programme for Rotterdam South and the "Housing Vision Rotterdam 2030", for its compatibility with the obligation to fulfil the human right to adequate housing.

De minister van BZK is stelselverantwoordelijke voor het woonbeleid, wat inhoudt dat hij kaders stelt over de wijze waarop de lokale overheden en woningcorporaties hun taak moeten uitvoeren, en de invulling in de praktijk ligt bij provincies, gemeenten en woningcorporaties, omdat zij beter kunnen beoordelen waar er precies wat moet plaatsvinden.

Het Rotterdamse beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de woningvoorraad is via diverse bestuurlijke overeenkomsten ook bevestigd door andere overheden, waaronder het eerder genoemde Regioakkoord met de gemeenten en corporaties uit de regio Rotterdam en de Provincie Zuid-Holland en de Woondeal Zuidelijk Randstad tussen Rijk, provincie en een groot aantal gemeenten, waaronder Rotterdam.

Momenteel voert de Rekenkamer Rotterdam onderzoek uit naar de Woonvisie, wat zou kunnen worden gezien als een review. De verwachting is dat dit onderzoek in het najaar wordt gedeeld met het gemeentebestuur en openbaar wordt.

6) Please provide information on the status, responsibilities, relevant regulatory framework and government authority overseeing the activities of the housing associations in the Netherlands, such as Vestia.

Woningcorporaties zijn organisaties die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Welke activiteiten behoren tot het gebied van de volkshuisvesting, wordt benoemd in artikel 45 van de Woningwet. Kerntaken zijn het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Woningcorporaties verlenen daarmee diensten van algemeen economisch belang (DAEB; Services of General Economic Interest (SGEI)).¹⁵ In het verlengde hiervan zijn enkele andere activiteiten ook aangemerkt als DAEB/SGEI, zoals het bouwen en ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed en het investeren in leefbaarheid. Herstructurering valt ook als activiteit onder het gebied van de volkshuisvesting, net als het streven naar een qua inkomensamenstelling meer gemengde wijk in een herstructureringsgebied. In artikel 45 Woningwet wordt ook benoemd welke andere activiteiten, die niet onder de DEAB/SGEI-activiteiten vallen, door woningcorporaties verricht kunnen worden.

De relevante wet- en regelgeving met betrekking tot woningcorporaties is de Woningwet en het daarvan afgeleide Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Woningwet regelt de taken van woningcorporaties en de eisen die daaraan gesteld worden. In het kader van deze vraag zijn de volgende twee zaken relevant:

- (1) Het toezicht op woningcorporaties door de Autoriteit woningcorporaties
- (2) Het maken van prestatieafspraken door woningcorporaties met hun lokale partners, te weten de gemeente en de huurdersorganisaties.

Zie bijlage 5 voor een verdere toelichting.

7) Please provide information on any investigation, which may have been conducted following allegations of violations by Vestia housing association and the municipality of Rotterdam in the implementation of the transformation project in Tweebosbuurt neighbourhood and any subsequent action to ensure that all residents inadvertently affected by those actions, including vulnerable people, minorities and undocumented migrants, would be provided with adequate alternative housing and assistance to relocate.

¹⁵ Wat onder de diensten van algemeen economisch belang wordt verstaan in het geval van woningcorporaties is geregeld in artikel 47 Woningwet.

- Wet Overleg Huurder Verhuurder: De Huurcommissie heeft bij uitspraak op 30 september 2019 definitief beslist in de positie van de Bewonersgroep in de Tweebosbuurt. De uitspraak is gepubliceerd op huurcommissie.nl onder zaaknummer WOHV 081: "Het besluit tot sloop van ongeveer 600 woningen is genomen voordat de bewonerscommissie was opgericht en erkend, zodat er geen mogelijkheid bestond voor de verhuurder om het voornemen hiertoe aan deze Bewonerscommissie voor te leggen. Er is derhalve geen schending van de verplichtingen die voortvloeien uit de artikelen 3, 4 en 5 van de WOHV." Geen van partijen heeft zich gewend tot de kantonrechter, zodat de inhoud van voornoemde uitspraak ex artikel 8a lid 1 WOHV tussen partijen (Bewonersgroep Tweebos en Vestia) is komen vast te staan.
- Beëindiging huurovereenkomsten: Daarnaast zijn door de Rechtbank Rotterdam op 6 september 2019 en op 10 januari 2020 uitspraken gedaan in vorderingen van Vestia om huurovereenkomsten van huurders te beëindigen. Deze twee uitspraken zijn tegengesteld. In de eerste zaak is Vestia in het gelijk gesteld, in de tweede zaak de bewoners. In de eerste zaak van 6 september 2019 hebben twee huurders hoger beroep ingesteld. In de tweede zaak van 10 januari 2020 is er door Vestia hoger beroep ingesteld (<https://www.vestia.nl/News/1412/>). Het is niet aan the Dutch Government om een oordeel te geven in een zaak die nog onder de rechter is.
- Wooncoöperatie: In november 2019 hebben enkele bewoners van de Tweebosbuurt te kennen gegeven een wooncoöperatie in de zin van art. 18a van de Woningwet te willen oprichten. Vestia heeft daarop toegelicht waarom zij haar medewerking hieraan weigert. In maart 2021 hebben (deels) dezelfde bewoners zich opnieuw tot Vestia gericht met hetzelfde verzoek. Vestia heeft deze bewoners vervolgens nogmaals aangegeven waarom zij niet ingaat op het verzoek en de sloop van alle vier de blokken in de Tweebosbuurt om deze reden niet zal opschorten. De primaire reden hiervoor is dat een wooncoöperatie gevormd dient te worden door huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woonegelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen. Het initiatief bestaat momenteel uit een achttal woningen die zijn verspreid over een viertal woonblokken / vijftal straten. Volgens Vestia is er in dit geval dan geen sprake van een eenheid conform wetgeving. Secundair ziet het verzoek hoofdzakelijk op woningen die niet bewoond worden door de leden van het initiatief. Door de Autoriteit Wonen is op 30 maart 2021 aan de initiatiefnemers bevestigd dat het initiatief zich niet kenmerkt als een wooncoöperatie in de zin van de Woningwet.
- Overig: De kapvergunningen en de ontheffing Wet Natuurbescherming zijn verleend. Tegen twee vergunningen is beroep aangetekend bij de Rechtbank. Voor de derde vergunning geldt dat in kort geding de Rechtbank de kapvergunning heeft gehandhaafd. Door de Rechtbank Rotterdam zijn op 19 april 2021 de vorderingen afgewezen van huurders met betrekking tot een sloopverbod (ECLI:NL:RBROT:2021:3439). Voor zover bekend is geen van de huurders in beroep gegaan van voornoemde uitspraak.

8) "Please provide information on measures undertaken by or under the consideration of your Excellency's government to address the broader systemic issues of financialisation and commodification of housing?"

From the context it is not clear what issues of financialisation and commodification of housing are referred to. Therefore, to clarify the reason to tackle the issues regarding the 'Tweebosbuurt' are in no way driven by financial gain for Vestia or any other party. In financial terms, there is no gain for Vestia. The houses in the 'Tweebosbuurt' were bringing in rental income, therefore there is disinvestment. The additional investments in renovation and rebuild in the area require more investments than are expected to be recuperated by future rental income. Therefore we see no relation to further systemic issues. Unrelated, the Dutch housing market is facing some challenges at the moment. There is a housing shortage and house prices have risen to high levels. Many factors are of influence on this such as the perpetual low interest rates, the high costs of raw material and population growth for example. That is the reason that for the past 4 years there have been many initiatives to increase the number of new houses build and the affordability of these houses. For example see the 'nationale woonagenda' ¹⁶, an agenda put together by the ministry

¹⁶ Nationale woonagenda: Kamerstuk 32 847 nr. 365 [Nationale woonagenda 2018-2021 | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

together with related partners, which all so refers to the necessity of restructuring. With respect to the housing shortage, the ministry has increased the amount of government intervention directed at the supply of newly built houses. This has resulted in specific goals, benchmarks and subsidies among others¹⁷. Specifically with respect to housing for low income groups there have been several interventions regarding rent levels on top of yet existing rent regulation. For instance new initiatives have been deployed with regard to 'goed verhuurderschap'¹⁸. Furthermore extensive investigations have been done to assess the task for social housing corporations in relation to the amount of funds that are available.¹⁹

9) Please provide information on the consultations carried out with concerned tenants and on the measures taken to ensure that affected tenants were involved in the planning and decision making for renewal plans and demolitions in their neighbourhoods in the context of the "Housing Vision Rotterdam 2030".

Zie antwoorden hiervoor onder 1) en 7).

¹⁷ Voortgang aanpak woningmarkt, Kamerstuk 32 847 nr. 428 [Voortgang aanpak woningmarkt | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

Meer prioriteit voor woningbouw: Kamerstuk 32 847, nr. 332 [Meer prioriteit voor woningbouw | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

¹⁸ Uitkomsten aanpak goed verhuurderschap, vergaderjaar 2020–2021, 27 926, nr. 337 Uitkomst aanpak goed verhuurderschap | Tweede Kamer der Staten-Generaal

¹⁹ Rapport Opgave en middelen corporatiesector in balans: [Rapport Opgaven en middelen corporatiesector in balans | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#) met brief [aanbieding-rapport-opgaven-en-middelen-corporatiesector-in-balans.pdf](#)

5.1.2.e

Verzonden:

woensdag 16 juni 2021 11:11

Aan:

5.1.2.e
 5.1.2.e @rotterdam.nl;
 5.1.2.e @Rotterdam.nl'; 5.1.2.e @rotterdam.nl';
 5.1.2.e @rotterdam.nl'; 5.1.2.e @rotterdam.nl'; 5.1.2.e @rotterdam.nl';
 5.1.2.e
 5.1.2.e
 5.1.2.e

CC:**Onderwerp:**

RE: RAPPEL: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Bijlagen:

VN Housing - Reactie NL def 16 juni 2021 (s).docx; BIJLAGE 1 bij Reaction on VN_NPRZ.docx; BIJLAGE 2 bij Reaction on VN_Rotterdams woonbeleid.docx; BIJLAGE 3 Reaction on VN_Tweebos_infographic_20210610.pdf; BIJLAGE 4 bij Reaction on VN_inzet Vestia in herhuisvesting.docx; BIJLAGE 5 bij Reaction on VN_corporaties toezicht en prest afspraken.docx

Beste collega's,

Voorlopig tot slot: de minister van BZK is akkoord met de reactie aan de VN. Ik heb de reactie met bijlagen naar BZ gestuurd, die zorg draagt voor doorgeleiding naar de VN. De woordvoerders zijn aangehaakt. Voor de stukken zie bijlage. (Engelse versie volgt later)

Ik ga ervanuit dat vervolgvragen hun weg vinden bij de onderscheiden beleidsonderdelen e.d. Vanuit CZW zullen we betrokken blijven vanuit de jur.invalshoek.

Het was aangenaam om met dit – voor mij bonte☺ – gezelschap samen te werken. Dank nogmaals voor ieders constructieve bijdrage in dit proces. Nu maar zien of en zo ja, wat dit nog los maakt in media, politiek en bv. het College voor de Rechten van de Mens.

Mvg 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 10 juni 2021 15:55

Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e @rotterdam.nl'; 5.1.2.e @Rotterdam.nl'; 5.1.2.e @rotterdam.nl';
 5.1.2.e @rotterdam.nl'; 5.1.2.e @rotterdam.nl'; 5.1.2.e @rotterdam.nl';
 5.1.2.e)
 cc: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: RAPPEL: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Beste collega's,

Onder veel dank aan velen van jullie stuur ik bijgaand een eindconcept dat mede het resultaat is van het bestuurlijk overleg van woensdag jl. waaraan deelnamen NPRZ, GemRotterdam en Vestia.

Het stuk is er een stuk scherper, concreter en toegankelijker/gelaagder door geworden (12 blz met bijlagen). Dank met name aan 5.1.2.e die deze inkortingsslag en de bestuurlijke wensen hebben doorgevoerd, met behoud van verdeling van onderscheiden verantwoordelijkheden. Knap werk!

Qua tijdspad: nog steeds einde vd dag 18/6 bij BZ. We streven nog steeds naar weekendtas van de minister. Nu dus een kwestie van ieders akkoord conform noodremprocedure (alleen bij urgente misslagen parallel in de lijn wijzigingen door te brengen).

Even weer tot zover.

Groet,

5.1.2.e

Volledigheidshalve nog de takenverdeling bijgevoegd incl aanvullingen van dinsdag in rood.

Mvg 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 11:55

Aan: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: RAPPEL: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Allen,

(@5.1.2.e : sturen jullie deze mail ook door aan 5.1.2.e en mij, ik zie dat ik 5.1.2.e mailadres (nog) niet heb volgens mij)

Bijgaand sturen we jullie een aangevulde reactie toe, met daarin - voor zover we nu overzien - in beginsel alle inbreng.

Deze versie ligt dinsdag voor in ons overleg.

Omdat het werk in uitvoering blijft, werken 5.1.2.e ondertussen door aan het antwoord op vraag 1.

De planning, die we dinsdag verder kunnen bespreken/concretiseren, ziet het er nu uit als volgt:

- 31/5 ligt er een nieuwe versie, waarin in elk geval antwoord 1 is vernieuwd
- 01/06 overleg Webex
- Eind volgende week (vr 4/6) eerste check juristen BZK (JA/CZ/W&R) & BZ & zo nodig nog gemeente/vestia
- Vr 4/6 of maandag 7/6 rondsturen van jur.gecheckte versie
- Wo 9/7 bestuursgesprek gemeente/NPRZ/vestia mede adhv de conceptreactie
- Do 10/6 terugkoppeling gesprek
- Do 10/6 of 11/6 aangepast concept naar betrokken bestuurders en communicatie daarbij 'meenemen'

Cruciaal is ook de vertaaltermijn van BZ, waarop we nog reactie ontvangen.

Even tot zover,

Mvg 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 26 mei 2021 10:13

Aan: 5.1.2.e

cc: 5.1.2.e @minbzk.nl>; Postbus Secretariaat CZW <SecretariaatCZW@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: RAPPEL: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Beste collega's,

[@ **Secretariaat**: kunnen jullie svp een Webex-bijeenkomst beleggen van een uur met deze groep tbv vrijdag a.s. (11.00 uur)]

Dank voor al jullie inbreng. Zien wij het goed, dan resteren vooral nog de antwoorden op vragen 5 en 6. Dat betekent niet dat we er al zijn. De binnen gekomen antwoorden hebben we alvast in 1 doc. gezet.

@ **5.1.2.e**, kunnen jullie jullie reactie op vragen 5/6 nog toesturen zsm, liefst deze week?

@ **5.1.2.e**

Het **onderdeel "algemeen, 1 en 2"** (met daarin ook antwoorden op 3, 7 en 9) bevat nog verschillende (interne) vervolgoedragen en afstemmingspunten. Voor de vervolgvastie zouden we willen vragen:

- Verder te werken in lettertype "Verdana 9" van bijgaand document
- Al het verwijsmateriaal (waaronder de verwijzingen naar paginacitaten) in voetnoten te plaatsen ipv in de tekst zelf;
- liever een inkorting dan een uitbreiding van de tekst, eventuele noodzakelijke gegevens meesturen als bijlage.

@ **BZ**:

- is het jullie nog gelukt die Word versie te bemachtigen van de VN? Dat zou de collega's veel helpen;
- weten jullie al meer tav de AVT-vertaal termijnen?

Mvg,
5.1.2.e

Van: **5.1.2.e**

Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 15:06

Aan: **5.1.2.e**

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

Onderwerp: RAPPEL: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Urgentie: Hoog

Beste collega's,

Graag ben ik jullie in herinnering onderstaand verzoek om gisteren (☺, 20 mei) de conceptantwoorden aan te leveren.

Zie ik het goed, dan heb ik tot nog toe alleen inhoudelijke conceptantwoorden ontvangen tav vraag 1-2 van **5.1.2.e** (maar heeft nog afstemming, zag ik).

De onderling afgestemde antwoorden kunnen naar **5.1.2.e** (CC) en mij worden toegestuurd, waarna ik hen in 1 document zal plaatsen en als geheel zal rondsturen voor een check en mogelijk een (vervolg)webex-vergadering. Ik hoop dat komende dinsdag/woensdag te kunnen rondsturen, indien ik alles (in concept) binnen heb.

Ik hoop zsm van jullie te horen en wens jullie alvast een fijn pinksterweekend,

Mvg **5.1.2.e**

Van: **5.1.2.e**

Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 12:29

Aan: 5.1.2.e

cc: 5.1.2.e

@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Beste collega's,

In vervolg op ons overleg van vanochtend stuur ik jullie hierbij de gemaakte taakverdeling en een iets geactualiseerde contactlijst.

Dank ook 5.1.2.e voor de door jou nog nagestuurde stukken.

Mochten jullie nog vragen hebben, weten jullie me te vinden.

Mvg 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 26 april 2021 16:16

Aan: 5.1.2.e

cc: 5.1.2.e

@minbzk.nl>; Postbus Secretariaat CZW <SecretariaatCZW@minbzk.nl>

Onderwerp: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) - woningenbeleid Rotterdam

Urgentie: Hoog

Beste collega's,

Als het goed is zijn jullie inmiddels allemaal rechtstreeks of via-via op de hoogte geraakt van onderstaand verzoek van de VN.

Het lijkt ons verstandig digitaal bij elkaar te komen ivm enige toelichting op de achtergrond van het verzoek, het doornemen van het stappenplan en verdeling van de vragen.

Ik zal ons @secretariaat vragen een Webex in te plannen van max. 1 uur. Het kan zijn dat niet iedereen kan gelet op de omvang van de groep, maar dat valt wrs niet te vermijden gelet op omvang vd groep.

Ondertussen lijkt het verstandig dat iedereen alvast aan de slag gaat met de afzonderlijke vragen op eigen (deel)terrein, voor zover die geen (afstemmings)-vragen oproepen, of waarbij jullie elkaar al weten te vinden tbv de afstemming.

Tot snel.

Mvg 5.1.2.e

5.1.2.e

Coördinator grondrechten | constitutionele zaken

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving

5.1.2.e
Mob. 5.1.2.e

Turfmarkt 147 | Den Haag | 16 etage
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag

Afwezig: vrijdagmiddag

From: 5.1.2.e @minbuza.nl>
Sent: donderdag 22 april 2021 12:01
To: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Cc: 5.1.2.e @minbuza.nl>; 5.1.2.e @minbuza.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e @minbuza.nl>; 5.1.2.e .Roels@minbuza.nl>
Subject: Verzoek ter opvolging / dl 12 mei 2021 / Special Procedures Joint Communication (JAL NLD 3/2021) -
woningenbeleid Rotterdam
Importance: High

Beste 5.1.2.e ,

We ontvingen bijgaande Joint Communication afkomstig van de VN Special Rapporteur on adequate housing, Special Rapporteur on the right to development, Special Rapporteur on the human rights of migrants, Special Rapporteur on minority issues en de Special Rapporteur on extreme poverty and human rights.

De communication betreft het Rotterdamse woningenbeleid en de sloop van 535 sociale huurwoningen door Vestia waardoor kwetsbare groeperingen onevenredig hard zouden zijn getroffen en hun recht op adequate housing in het geding komt.

Zouden jullie vanuit MinBZK als verantwoordelijk ministerie i.s.m. de gemeente Rotterdam onze reactie op de vragen in de communication willen coördineren? NL krijgt 60 dagen om te reageren. Na de 60 dagen wordt de joint communication openbaar gemaakt. Zouden we ernaar kunnen streven op **12 mei 2021** tot een eerste concept te komen?

Ik ben uiteraard graag bereid om jullie evt. vragen te beantwoorden en met jullie mee te denken. Ook vriendelijk verzoek om mij betrokken te houden bij de coördinatie van de conceptbeantwoording. De formele reactie zal t.z.t. uitgaan via BZ door PVGEV.

Heel hartelijke groet,
5.1.2.e

From: 5.1.2.e @ohchr.org>
Sent: maandag 19 april 2021 14:23
To: 5.1.2.e @minbuza.nl>; 5.1.2.e @fax.unog.ch
Subject: Joint Communication from Special Procedures, Office of the High Commissioner for Human Rights - JAL NLD 3/2021
Importance: High

Dear Madam, Dear Sir,

I have the honour to send you a communication from 5.1.2.e Chief, Special Procedures Branch, Office of the High Commissioner for Human Rights to Her Excellency 5.1.2.e , Ambassador Extraordinary and Plenipotentiary, Permanent Representative, Permanent Mission of the Kingdom of the Netherlands to the United Nations Office and other international organizations in Geneva, by which she conveys a joint communication sent by the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an

adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context; the Special Rapporteur on the right to development; the Special Rapporteur on the human rights of migrants; the Special Rapporteur on minority issues and the Special Rapporteur on extreme poverty and human rights.

We would be grateful if you could acknowledge receipt of the attached document (16 pages).

Thank you.

Best regards,



5.1.2.e

Quick Response Desk, Special Procedures Branch
Thematic Engagement, Special Procedures and Right to Development Division
Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights

E-mail: 5.1.2.e@ohchr.org

Tel: 5.1.2.e

Web:

<http://www.ohchr.org/http://http://www.ohchr.org/EN/HRBodies/SP/Pages/Communications.aspx>

Help save paper! Do you really need to print this email?

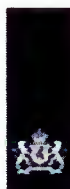
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook,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

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Directiesecretaresse



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen

Directie wonen

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag, Z21 – Kamer 422
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
T. 5.1.2.e

Mall: secretariaatwonen@minbzk.nl

Persoonlijke mailbox: 5.1.2.e @minbzk.nl

Afwezig op 5.1.2.e.

Let op: bezoekers dienen zich bij binnenkomst te legitimeren met een paspoort, een rijbewijs of een Europese identiteitskaart

BIJLAGE 1 bij Reaction on VN-Joint communication form special procedures 19 April 2021

Toelichting Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

Aanleiding voor het NPRZ

In Rotterdam Zuid wonen 200.000 mensen. Het is daarmee een gebied dat net zo groot is als de 6e, 7e of 8e stad van Nederland. Echter als de cijfers op het gebied van schoolresultaten, werkloosheid, schuldenproblematiek etc. worden bekeken is de problematiek op Zuid vele malen groter dan die van een gemiddelde grote stad.

In 2011 analyseerden onafhankelijke externe commissieadviseurs in opdracht van de toenmalige Minister voor Wonen, wijken en integratie de situatie in Rotterdam Zuid (onderzoek Deetman/Mans; 2011). Deze studie toonde aan dat het proces van selectieve migratie een belangrijke bottleneck in het structureel verbeteren van de leefbaarheid in Rotterdam Zuid is. De trend is dat veel bewoners van Zuid die het beter krijgen, vertrekken naar aantrekkelijker woonmilieus rond Rotterdam. Dit komt mede omdat de woningvoorraad in Rotterdam Zuid eenzijdig is en bestaat uit veel kleine kwetsbare woningen. Dit heeft tot gevolg dat de gerealiseerde sociale stijging onvoldoende betekenis heeft voor zittende inwoners en hun buurt achteruitgaat, waardoor hun kansen verminderen om het maximale uit hun eigen leven en dat van hun kinderen te halen. Waar mensen in heel Rotterdam onmiskenbaar de weg vooruit hebben gevonden, ging Rotterdam Zuid achteruit. De auteurs concludeerden dat een langdurige, intensieve en gecombineerde aanpak op de terreinen van school, werk en wonen noodzakelijk is om de achterstanden weg te werken. Tevens concludeerden zij op het gebied van het wonen dat de woningvoorraad een onderdeel van het probleem is, vanwege de grote concentraties van goedkope woningen, de dichtheden, de veroudering, en het gebrek aan betere woningen dichtbij waardoor stijgers moeten vertrekken.

Op basis van dit advies is door de rijksoverheid, gemeente, woningcorporaties, scholen, werkgevers, zorgpartners en bewoners het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) van start gegaan.

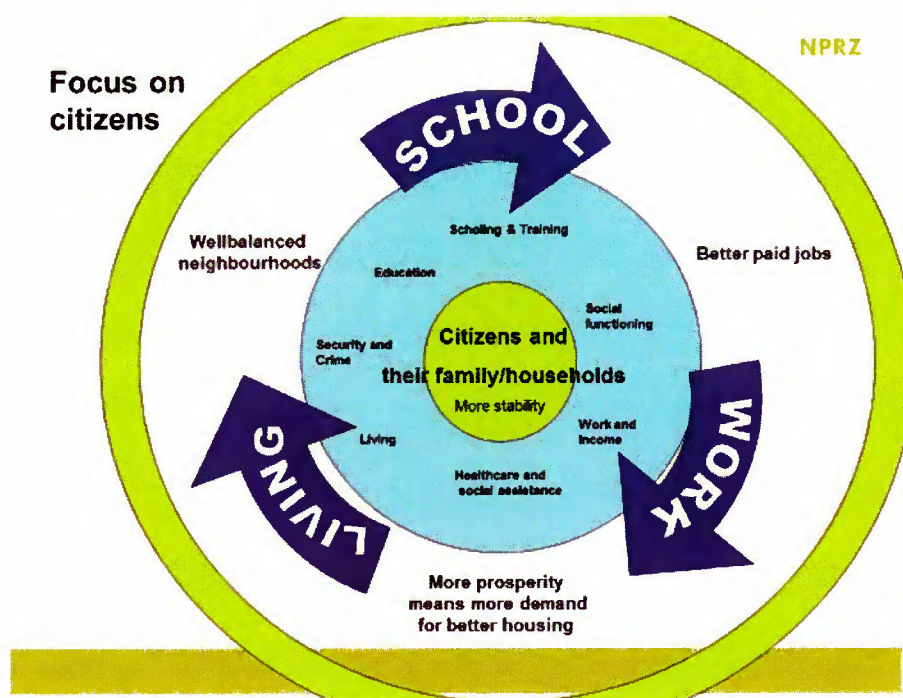
Omschrijving van de aanpak van het NPRZ

De aanpak van NPRZ is in 2012 gestart. Hoofddoelstelling is om in 20 jaar tijd te zorgen dat Rotterdam Zuid het op het gebied van school werk en wonen net zo goed doet als het gemiddelde van de grote 4 Nederlandse steden. Bij de uitvoering van het Nationaal Programma staan de bewoners van Rotterdam Zuid centraal. Het NPRZ is bij uitstek een sociaal programma, allereerst gericht op het ondersteunen van mensen in plaats van op het herstructureren van woningen. De inzet van alle professionele partners is gericht op het samen met de bewoners op orde krijgen van de drie hoofdpijlers School, Werk en Wonen waardoor bewoners een sterkere positie krijgen in de maatschappij. Een afgeronde en perspectiefrijke opleiding leidt tot een betere positie op de arbeidsmarkt en daarmee een stabielere en hoger inkomen. Hiermee kan men niet alleen beter in de maandelijkse woonlasten voorzien, maar ook een ruimere woning betalen. Als het ongewenst is dat deze mensen allemaal vertrekken, moet er dus worden gezorgd voor betere woningen. In volgebouwde wijken betekent dit dat er plaats moet worden gemaakt.

Via de pijlers school en werk zet het NPRZ in op de verbetering van de maatschappelijke positie van de inwoners van Zuid, in de praktijk betekent dit dat deze bewoners – te kenmerken als sociale stijgers – meer financiële middelen krijgen, als gevolg waarvan vele van hen wooncarrière willen en kunnen maken. De pijler Wonen zet zich vervolgens in om de bewoners een goed woonklimaat te bieden, alsmede om te zorgen voor een grotere differentiatie in de woningvoorraad zodat sociale stijgers op Zuid kunnen blijven en wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. Uit onderzoek van de gemeente Rotterdam over de periode 2014-2018 blijkt dat van alle gerealiseerde nieuwbouw in Rotterdam Zuid tweederde is terecht gekomen bij sociale stijgers uit Rotterdam Zuid.¹

¹ [Ruimtelijke ordening, wonen en verkeer \(onderzoek010.nl\)](#) Profiel van eerste bewoners van nieuwbouw en renovatieprojecten Uit de monitor van OBI blijkt dat van alle gebouwde nieuwbouwwoningen in de periode 2014-2018 in Rotterdam Zuid de grootste groep van de eerste bewoners van de nieuwbouwprojecten uit het

De kern van de aanpak is in onderstaande figuur geïllustreerd.



De rijksoverheid heeft in 2018 een bedrag van 130 miljoen euro aan Rotterdam Zuid ter beschikking gesteld voor extra investeringen op het gebied van school, werk en wonen. De gemeente Rotterdam heeft eenzelfde bedrag geïnvesteerd. De verdeling van de rijksbijdrage in de zgn Regiodeal Rotterdam Zuid is als volgt: school (€ 44 miljoen); werk (€ 24 miljoen); wonen (€ 60 miljoen) en cultuur (€ 2 miljoen). Dat betekent substantiële investeringen in het integrale programma NPRZ om de achterstanden op Zuid weg te werken.

Van de 90.000 woningen in de bestaande voorraad van Zuid worden er in de looptijd van het Nationaal Programma 35.000 verbeterd, voornamelijk door renovatie en voor een deel van de woningen een grondige aanpak van samenvoegen of sloop-nieuwbouw. Daarmee wordt eenderde van de woningvoorraad vernieuwd, met bestaande woningen als uitgangspunt. Het gaat om 12.000 corporatiewoningen en 23.000 particuliere woningen, waarvan 10.000 particuliere woningen grondig worden aangepakt. Een deel van deze opgave betekent een verdunningsslag binnen complexen of enkele straten in wijken om de gewenste woonmilieus te kunnen realiseren. Rotterdam Zuid zal echter per saldo flink verdichten. Nieuwe woningen worden toegevoegd door transformatie en door nieuwbouw op braakliggende of vrijkomende terreinen. De woningvoorraad van Zuid wordt hierdoor tevens duurzamer en moderner. De nieuwbouw betreft ook sociale woningvoorraad. En voor een deel betreft de sloop van sociale woningen door corporaties ook nieuwbouw in het sociale segment.

Het landelijke kennisinstituut Platform 31 heeft voor de woningvoorraad in Nederland becijferd ([Platform31 kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio - Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst!](#)) dat een vervangingsgraad van woningen door middel van sloop van 1% per jaar reëel is bij woningen die 100 jaar meegaan, rekening houdend met de kwaliteitseisen en duurzaamheidsopgave van deze tijd. Voor Rotterdam Zuid betekent dit met 90.000 woningen sloop en nieuwbouw van 900 woningen per jaar. Voor een programma van 20 jaar is dan vervanging van

eigen gebied komt (resp Charlois, IJsselmonde of Feijenoord) (41%). Verder komt bijna tweederde van alle nieuwbouwbewoners uit Rotterdam-Zuid plus Hoogvliet en minder dan 20% komt uit Rotterdam-Noord. De nieuwbouwprojecten in het gebied Feijenoord rekruteren, vergeleken met Charlois, veel meer nieuwe bewoners vanuit Rotterdam Noord (respectievelijk 24% vs. 10%) en dus minder vanuit Zuid (inclusief Hoogvliet) (respectievelijk 50% en 74%).

18.000 woningen reëel. Het ambitieniveau van NPRZ is vele malen lager dan dat. Dit omdat het grootste deel van de opgave renovatie en wegwerken van achterstallig onderhoud, of samenvoegen van woningen behelst. In de particuliere voorraad is de ambitie om 4.000 woningen te slopen, op dit moment is na 10 jaar NPRZ voor 900 particuliere woningen sloop in voorbereiding. Dat betreft 1% van de totale woningvoorraad van Zuid.

BIJLAGE 2 bij Reaction on VN-Joint communication form special procedures 19 April 2021

Toelichting Rotterdams Woonbeleid

Rotterdamse Woonvisies

Het Rotterdamse woonbeleid heeft tot doel om voor alle type Rotterdammers een thuis te kunnen bieden in de stad en wil daartoe de woningvoorraad beter aan laten sluiten op die veranderde Rotterdammer. Met de achtereenvolgende Woonvisie 2007-2011 (2007), Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019), heeft Rotterdam bewust gekozen om niet meer vooral als escalator city te functioneren. Rotterdam wil een stad zijn waar mensen zich ontwikkelen, maar juist ook wanneer ze meer gesetteld zijn een bewuste keuze maken om te blijven.

Hoewel de escalator functie een belangrijke functie is van de stad, was het karakter van de escalator city in Rotterdam zo sterk, dat de verhouding sterke schouders vs kwetsbare schouders niet in evenwicht was. Hiermee is het op stedelijk niveau moeilijk gebleken om er organisatorisch en in financiële zin goed te kunnen zijn voor de kwetsbare schouders, die vaker een appel doen op het sociale vangnet. Bovendien zorgen de sterke schouders door hun ruimere bestedingsmogelijkheden ervoor dat een breder aanbod van voorzieningen overeind kan blijven of kan ontstaan. Hier profiteren alle Rotterdammers van, bijvoorbeeld door de werkgelegenheid die dit oplevert in de horeca of dienstensector en door de sterkere netwerken in de wijk en op de school van de kinderen.

De gemeente Rotterdam kiest er in haar meest recente beleidsstuk op het gebied van wonen, Thuis in Rotterdam -Addendum Woonvisie (2019), ook nadrukkelijk voor om een stad te zijn waar je wooncarrière kunt maken in de huidige wijk of buurt. Om dat doel te realiseren is het noodzakelijk om onder andere de wijken in balans te brengen qua prijssegmenten, want het huidige woningaanbod is te eenzijdig: er zijn wijken met heel veel duur bezit, waar je als starter niet tussenkomt en wijken met juist heel veel goedkope woningen, waar je met een beetje meer inkomen nauwelijks interessant aanbod hebt. Die laatste wijken kennen vaak ook hoge mutatiegraden en functioneren als doorstroomgebied. Een eigenschap die zijn weerslag heeft op de leefbaarheid en het functioneren van sociale cohesie in de wijken.

De beweging die de stad momenteel maakt is er dan ook een van grote groei, verspreid over de stad, maar met verschillen per gebied, afhankelijk van de gebiedsgebonden opgaven zoals de kwaliteit en (dis)balans in de woningvoorraad. Zo zijn er gebieden in de stad waar juist wordt ingezet op de nieuwbouw van sociale woningen en middensegment woningen (respectievelijk 20% en 30% van het totale stedelijke woningbouwprogramma). In andere gebieden kan het zo zijn dat er op projectniveau vanwege de slechte kwaliteit van de woningen (bouwtechnisch, fundering, energetisch etc) toch wordt gekozen voor sloop en met het oog op het verbeteren van de balans voor wordt gekozen op die bepaalde plek minder woningen terug te bouwen en deze te bouwen in het midden of hogere segment.

Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad

De zogenaamde Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad ¹ is een belangrijk instrument van de gemeente Rotterdam in het licht van de ambitie balans in de stad, balans in de wijken, zoals vastgelegd in Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie Rotterdam 2030. Met de gebiedsatlas om monitort en stuurt de gemeente op een betere verdeling van de segmenten in de woningmarkt.

Uitgangspunt is dat in wijken waar al veel middeldure en dure woningen zijn, het sociale segment wordt toegevoegd. In nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt standaard ook sociale voorraad ontwikkeld. Hier worden immers nieuwe woongebieden ontwikkeld en bestaat bij uitstek de kans om wijken in balans te maken.

¹ Zie:

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9112505/1#search=%22gebiedsatlas%20ontwikkeling%22>

In de gebieden in Rotterdam (waaronder grote delen van Zuid) waar al veel concentratie van woningen in het goedkopere segment is, wordt gekozen voor meer middelduur en duur segment. Er blijft echter in deze gebieden ook veel sociaal segment over. In veel van de focuswijken van Rotterdam Zuid betreft het een daling van tussen de 85-95% sociaal segment naar ca 60-70% sociaal segment in de periode 2017-2030, waaronder ook de Afrikaanderwijk waarin de Tweebosbuurt gelegen is.

woningen in
plangebied



woningen
worden gesloopt



✓ Gestart

sociale huurwoningen
worden gerenoveerd



- ✓ 26 opgeleverd
- ✓ 64 in uitvoering
- ✓ 11 in voorbereiding

nieuwe sociale
huurwoningen



✓ **Bouw gestart**

nieuwe vrije sector
huurwoningen

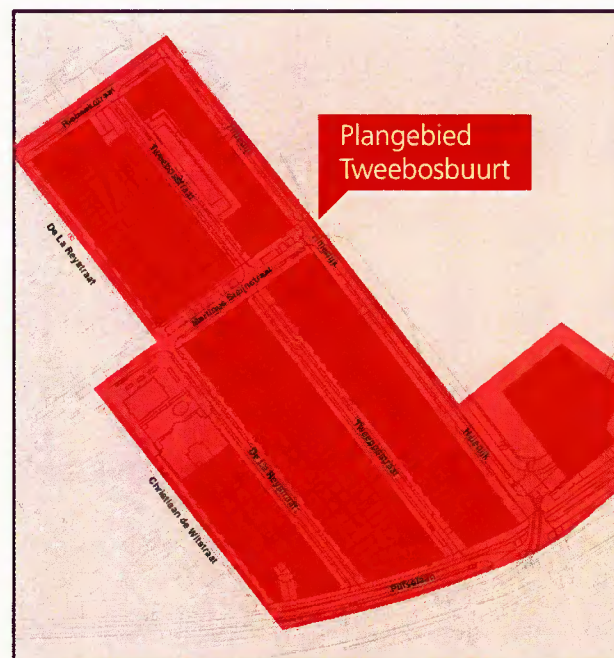
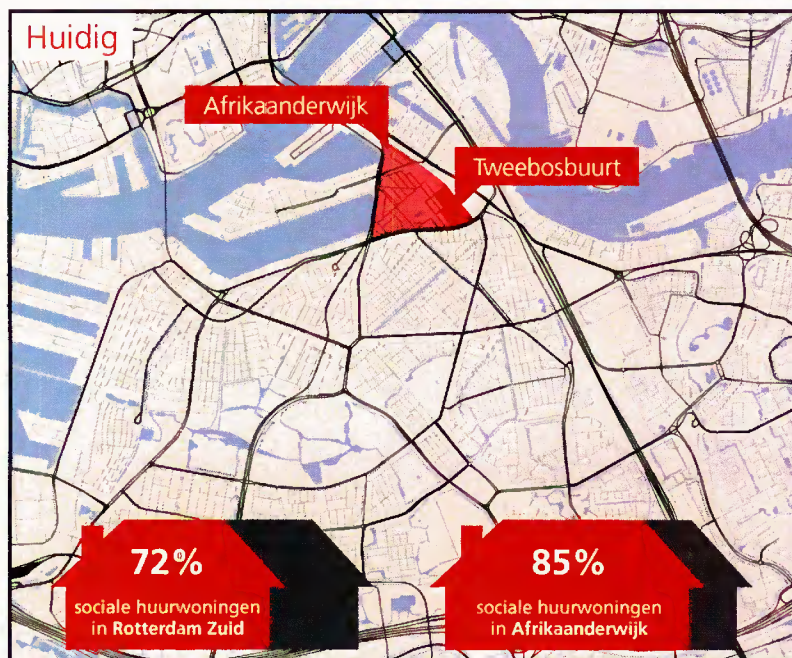


✓ Planvorming gestart

nieuwe vrije sector
koopwoningen



- ✓ Planvorming gestart



Aantal sociale
huurwoningen
in Tweebosbuurt

Voor



96%

Na



Dit betekent voor Afrikaander-
wijk een daling van 85% naar
79%

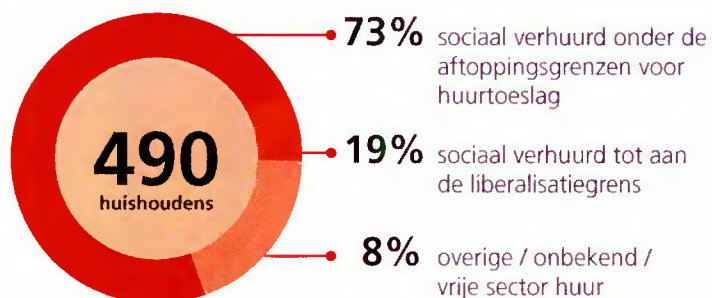
* voor planaanpassing was dit 48%

Monitor Tweebosbuurt

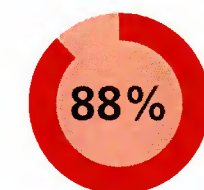
Stand van zaken herhuisvesting (10-6-2021)



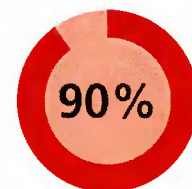
Huurcategorieën



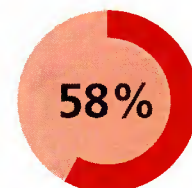
Nieuwe woonlocatie



is binnen Rotterdam blijven wonen



heeft een andere woning in Rotterdam Zuid



is verhuisd naar een woning in de directe omgeving

Bijzonderheden en maatwerk

- > In het Sociaal Plan is voor alle huurders een terugkeerregeling opgenomen naar Blok S: nieuwbouw 137 sociale huurwoningen, onderdeel van de Tweebosbuurt en bedoeld voor terugkeerders.
- > Als uitkomst van procesbegeleiding in 2020 is aan de terugkeerregeling een terugkeergarantie toegevoegd voor bewoners die eind oktober 2020 nog in de Tweebosbuurt woonden. Afhankelijk van hun voorkeur kunnen zij terugkeren naar de nieuwbouw Blok S, een renovatiewoning of een andere bestaande woning in de buurt.
- > 25 bewoners accepteerden het aanbod voor een woning in Blok S. Voor de tussenliggende periode bieden wij een wisselwoning aan.
- > Ruim 40% verhuisde naar een eengezinswoning of een woning met een lift; woningtypes die er in de Tweebosbuurt niet zijn.
- > Om bewoners passend (inkomen/huishoudensamenstelling) naar een andere woning te kunnen verhuizen hebben we van circa 80 woningen de huur verlaagd.
- > Met enkele huurders die naar een vrije sector woning van Vestia zijn verhuisd hebben we een huurgewenningsregeling afgesproken.
- > We hebben meerdere bestaande woningen aangepast zodat deze geschikt zijn voor grote gezinnen. En van enkele huishoudens zijn de volwassen kinderen in overleg apart gehuisvest.
- > Maatwerk bij enkele bewoners die zeer bijzondere omstandigheden kenden vanuit bijvoorbeeld beroepsuitoefening of mantelzorg.
- > Bewoners, wijkteam en gemeente zetten zich dagelijks in om te zorgen dat de buurt schoon, heel en veilig blijft.

* We gaan in deze monitor uit van het oorspronkelijke aantal huishoudens (535). Van de 11 woningen die we met de plaanpassing behouden, waren op het moment van aanpassing al 9 huishoudens verhuisd.

BIJLAGE 4 bij Reaction on VN-Joint communication form special procedures 19 April 2021

Inspanningen Vestia bij vinden passende vervangende huisvesting

- a. Vestia heeft vanaf de zomer van 2018 huisbezoeken afgelegd, met als doel (i) de woonwensen van huurders –onder meer met het oog op directe bemiddeling– te inventariseren, (ii) huurders te ondersteunen met het (indien mogelijk) verkrijgen van herhuisvestingsurgentie, zodat de betreffende huurders met voorrang op andere woningzoekenden op vrijkomende passende woonruimte kunnen reageren en (iii) vragen van huurders over het herhuisvestingstraject te beantwoorden. Personen die tijdens een eerste huisbezoek niet aanwezig waren, zijn later alsnog bezocht;
- b. Vestia heeft vrijwel al haar huurders meerdere passende woningen aangeboden. Om die reden heeft het grootste deel van de reeds verhuisde huurders op basis van een aanbieding van Vestia een andere woning gevonden;
- c. Van de huishoudens die verhuisd zijn is ca 40% naar een woning met een lift of een eengezinswoning gegaan. Woningtypes die niet aanwezig zijn in de huidige Tweebosbuurt;
- d. Ook de nog resterende (kleine) groep van bewoners hebben allen meerdere aanbiedingen gehad van Vestia. Zij zullen ook aanbiedingen blijven ontvangen;
- e. In het Sociaal plan¹ is voor alle huurders een terugkeerregeling opgenomen naar blok S, 137 nieuwbouw sociale huurwoningen, onderdeel van de Tweebosbuurt en bedoeld voor terugkeerders. Als de uitkomst van procesbegeleiding in 2020 is daar een terugkeergarantie aan toegevoegd (blok S, renovatiewoningen of bestaande woningen in omliggende straten) voor alle huurders die eind oktober 2020 nog in de Tweebosbuurt wonen.
- f. Alle huurders ontvangen een, hoger dan wettelijk voorgeschreven, tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De betaling van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten is door Vestia niet afhankelijk gesteld van een BRP-uittreksel en is niet afhankelijk van de mate waarin een huurder zich inspent om passende woonruimte te verkrijgen.

¹ <https://www.vestia.nl/Media/ad90559ab1c9484c6c561457ea3805dd/original/20180801-tw-sociaal-plan-sloop-tweebosbuurt-def.pdf/>

BIJLAGE 5 bij Reaction on VN-Joint communication form special procedures 19 April 2021

Toelichting corporaties toezicht en prestatieafspraken

Ad (1) Toezicht:

Het toezicht op woningcorporaties is op grond van artikel 61 Woningwet opgedragen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het toezicht van de Aw richt zich op de volgende onderwerpen:

- rechtmatigheid van het handelen en nalaten;
- governance en integriteit van beleid en beheer;
- behoud van financiële continuïteit;
- bescherming van maatschappelijk bestemd vermogen;
- solvabiliteit en liquiditeit van corporaties;
- kwaliteit van risicomanagement, beheer, aansturing en verantwoording;
- de compensatie die woningcorporaties ontvangen ter vergoeding van het uitvoeren van de aan hen opgedragen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) op het gebied van sociale huisvesting.

Het toezicht door de Aw omvat de volgende taken:

- het risicogericht beoordelen van het beleid en beheer van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen, en het aan hen doen toekomen van dat oordeel;
- het risicogericht beoordelen van het functioneren van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen in het algemeen en
- het desgevraagd en uit eigen beweging informeren van Onze Minister over ontwikkelingen omtrent de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen die in het belang van het toezicht zijn, en het op grond daarvan doen van voorstellen.

Op het moment dat de Aw in haar toezicht tot het oordeel komt dat een woningcorporaties niet voldoet aan de regels die zijn opgesteld met betrekking tot de bovenstaande onderwerpen, kan zij zelfstandig ingrijpen bij woningcorporaties door het opleggen van een bestuurlijke boete, het geven van een aanwijzing aan een woningcorporatie, het aanstellen van een toezichthouder en/of het opleggen van een dwangsom.

De Aw voert het toezicht onafhankelijk van de ontwikkeling en uitvoering van het rijksbeleid op het gebied van de woningcorporaties uit en functioneert dus onafhankelijk van politiek en de sector van woningcorporaties. De Woningwet bevat waarborgen voor deze onafhankelijkheid.¹

Ad (2) Prestatieafspraken:

Woningcorporaties zijn gehouden om hun middelen met voorrang in te zetten ten behoeve van het gebied van de volkshuisvesting (artikel 45 Woningwet) in het algemeen en ten behoeve van het met hun werkzaamheden naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn (artikel 42 Woningwet).

In artikel 43 en 44 Woningwet wordt geregeld dat woningcorporaties een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden opstellen en toezenden aan gemeenten, waaruit kan worden afgeleid welke werkzaamheden zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren en heeft mede betrekking op de met de woningcorporatie verbonden ondernemingen. De woningcorporatie voert, in het kader van het opstellen van het overzicht, overleg over met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies (als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder).

Tegelijk met de toezending van het overzicht verzoekt de woningcorporatie om een overleg met de betrokken colleges van burgemeester en wethouders en de huurdersorganisaties. Dit met het oog op het maken van prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het direct volgende kalenderjaar.

Wanneer er als gevolg van een geschil geen prestatieafspraken tot stand komen, dan kunnen de woningcorporatie, de gemeente en/of de huurdersorganisatie dit geschil voorleggen aan de minister. In principe is deze geschilbeslechting een laatste redmiddel. De lokale partijen moeten er

¹ Zie bijvoorbeeld artikel 60, lid 2 en 3, en artikel 61d van de Woningwet.

aantoonbaar eerst alles aan hebben gedaan om er onderling uit te komen. Reden hiervoor is dat zij met elkaar verder moeten om de lokale volkshuisvestelijke opgave vorm te geven. Komen partijen niet tot een vergelijk, dan kan het geschil voor behandeling in aanmerking komen.

Uitgangspunt voor de geschilbeslechting bij de totstandkoming van prestatieafspraken, is dat de minister geschillen ter advisering voorlegt aan een adviescommissie. Deze commissie bestaat uit een onafhankelijk voorzitter en een drietal leden, die zijn benoemd op voordracht van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van respectievelijk woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties te behartigen. Na advisering doet de minister een bindende uitspraak. De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet is na inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 per april 2016 ingesteld (Stcrt 2016, nr.14908). De samenstelling van de adviescommissie is zo gekozen, dat daarin dezelfde partijen vertegenwoordigd zijn als de driehoek waarin de gesprekken op lokaal niveau plaatsvinden, met aanvullend daarop een onafhankelijk, door BZK aangezochte, voorzitter als onderdeel van de commissie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
S.124

DGBRW
Directie Woningmarkt
Contactpersoon
S.124
T.124

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

nota

WoONcongres 4 april 2019 uitkomsten woon2018 e.a.

Aanleiding/probleemstelling

Op 4 april as. vindt het WoONcongres plaats ter gelegenheid van het openbaar worden van de uitkomsten van het WoON2018, waar u zelf ook een speech geeft. Hierbij verschijnt een aantal onderzoeksrapporten met recente cijfers over een breed terrein van de woningmarkt.

Met deze nota informeer ik U over de belangrijkste uitkomsten van deze onderzoeken en geef ik een eerste beleidsmatige duiding. Een integrale reactie op al deze nieuwe onderzoeksuitkomsten wil ik U voorleggen bij de aanbiedingsbrief aan de TK bij de Staat van de Volkshuisvesting in de eerste helft van mei. In de bijlage vindt U een overzicht van alle onderzoeken die uitkomen met de belangrijkste bevindingen. Bij de verschillende van deze uitkomsten wordt naast de duiding ook de mogelijkheid van een boodschap weergegeven.

Advies/actie

Ik adviseer U te kiezen voor een integrale reactie op al deze nieuwe cijfers in de TK-aanbiedingsbrief bij de Staat van de Volkshuisvesting. Nu volstaat het om een globale duiding te geven aan de buitenwereld. Dit is ook in lijn met uw speech op het WoONcongres van 4 april wat vooral een "Feest van de Kennis-congres" is. U kunt wijzen op enkele positieve ontwikkelingen en ook enkele kanttekeningen plaatsen. Hieronder een aantal van de belangrijkste ontwikkelingen.

Met opmerkingen [S.124]: UH 29/3

Het WoON2018 en de andere onderzoeken laat zien dat er verbetering zit in de woningmarkt.

- Mensen worden passender gehuisvest naar wat ze kunnen betalen. De "scheefheid" is afgenomen.
- Het woningtekort dat de afgelopen jaren is toegenomen tot 3,6% zal in die periode afnemen tot onder de 2,5%. De woningvoorraad zal tussen 2018 en 2030 toenemen met 770.000 woningen.
- De woningbouw door corporaties neemt licht toe, maar is lager dan zij zelf in hun plannen hebben aangegeven. In de gesprekken over de woondeals met de spanningsregio's is hier aandacht voor. Het is vooral aan de lokale partijen om hier afspraken over te maken.
- De woonlasten van huurders en kopers zijn gemiddeld iets afgenomen.
- Er is veel meer dynamiek op de woningmarkt dan drie jaar geleden bij het vorige WoONonderzoek. Het aantal starters en doorstromers is toegenomen, ook het aantal koopstarters.
- Maar dat betekent niet dat iedereen die dat wil zo maar snel een woning kan vinden. Mensen die een corporatiewoning willen zijn gemiddeld 22 tot 28

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

- maanden actief op zoek naar zo'n woning voordat ze slagen. In gespannen woningmarkten gemiddeld 30 maanden, in gebieden met de minste spanning gemiddeld 19 maanden.
- De voorlopige prognoses laten zien dat de woningbehoefte tussen 2018 en 2030 met 675.000 toeneemt, vooral in de Randstad en N-Brabant en Gelderland. De helft van deze toename zit in de 6 regio's waar u de woondeals mee aan het sluiten bent.
 - In 2018 en naar verwachting in 2019 worden 3000 tijdelijke woningen gerealiseerd. Vooral spoedzoekers hebben baat bij deze snel realiseerbare woningen. Deze woningen worden veelal gerealiseerd op locaties die geen woonbestemming hebben en gaan daarom niet ten koste van de reguliere woningproductie.
 - Krimpregio's kennen een verschillende omvang en tempo van recente en toekomstige demografische krimp. Pas als een structurele daling van het aantal huishoudens inzet, - in de komende 10 jaar in de meeste krimpregio's -, zullen de (negatieve) effecten voor de woningmarkt groter worden. De sterkste krimp heeft plaatsgevonden en is ook voorzien in Noord- en Oost-Groningen en Zuid-Limburg.

Eerste beleidsmatige duiding op hoofdlijnen:

- De nieuwe gegevens over de woningbehoefte geven aan dat we op de goede weg zijn met de Woondeals en dat we de druk op de ketel moeten houden.
- De ontwikkeling van de woonlasten laat zien dat de ingezette koers effectief is. Gematigd huurbeleid in combinatie met de passendheidstoets zorgen ervoor dat huurders passender wonen als we naar de verhouding huur en inkomen kijken.
- De toename van midden en hoge inkomens in de vrije huursector sluit aan op het passender wonen van de lagere inkomens in betaalbare corporatiewoningen. Vooral paren en gezinnen kiezen vaak voor een middeldure huurwoning
- De dynamiek op de woningmarkt is sterk toegenomen tussen 2015 en 2018. Het aantal verhuisde huishoudens is met 30% toegenomen tussen 2015 en 2018. Zowel starters als doorstromers. Het aantal verhuizingen naar koopwoningen is sterk toegenomen. Ook bij starters. Het aandeel starters op de woningmarkt dat koopt is toegenomen van 25% naar 31% tussen 2015 en 2018. Kanttekening is dat koopstarters in de gespannen woningmarkten van de grote steden meer moeite hebben om te slagen en vaak uitwijken naar het middeldure huursegment.
- De roep om betrokkenheid en inzet vanuit het Rijk vanuit de zes krimpprovincies (K6) is groot. Vanuit het programma bevolkingsdaling is gestart met een expertisetraject woningmarkt in krimpregio's op meer kennis te genereren over de problematiek en op zoek te gaan naar (financiële) instrumenten om de opgaven tijdig aan te pakken.

Betrokken BZK onderdelen
WM, B&E, BRf, COM

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

Toelichting

Het is goed in de lead te zijn over de duiding van uitkomsten van onderzoeken en er worden op 4 april al de nodige cijfers openbaar waar een maatschappelijke discussie over kan ontstaan. U wordt echter toch geadviseerd te kiezen voor een integrale reactie op al deze nieuwe cijfers in de TK-aanbiedingsbrief bij de Staat van de Volkshuisvesting en bij het WoONcongres, conform uw speech bij het congres, te volstaan met een globale duiding aan de buitenwereld. Dit om de volgende reden:

- Er komen nog meer cijfers, die kunnen worden meegenomen om in samenhang de resultaten te bezien. Definitieve prognoses woningbehoefte zijn er pas bij het uitkomen van de Staat Volkshuisvesting eerste helft van mei
- Cijfers zijn ook voor BZK erg vers dus even tijd nemen voor goede interpretatie en vertaling naar betekenis voor beleid.
- Meer tijd om een integrale beleidsreactie te formuleren
- Vermijd een focus op slechts enkele opvallende cijfers, die uit hun verband kunnen worden getrokken.
- Maatschappelijke discussie meenemen in beleidsbrief bij de Staat

Politieke context

De nieuwe uitkomsten van het WoON2018 en andere onderzoeken komen op 4 april uit tijdens het WoONcongres waar U in het ochtendprogramma spreekt. Voorgesteld wordt om een integrale reactie op al deze nieuwe cijfers te geven in de brief die in de eerste helft van mei bij de Staat van de Volkshuisvesting naar de TK wordt gestuurd.

Communicatie

Communicatie is nauw betrokken bij het wooncongres en de communicatie over de resultaten van het WoON2018 en zal de pers actief benaderen en markante en interessante onderwerpen voor het voetlicht brengen. Ook wordt hierover direct met het CBS gecommuniceerd die de media zullen benaderen met een bericht over betaalbaarheid en verhuisbewegingen. Er is veel belangstelling voor het WoON. Bij het Congres zal een persbericht worden uitgedaan met de belangrijkste highlights. Daarbij zal worden vermeld dat een integrale reactie op de nieuwe cijfers zal worden gegeven in de aanbiedingsbrief aan de Tweede Kamer over de Staat van de Volkshuisvesting, eerste helft mei.

Over het persbericht en de woordvoeringlijn wordt u separaat geïnformeerd.

Globaal zal de woordvoeringlijn als volgt luiden: Het congres is een feest waarbij de driejaarlijkse resultaten van het WoON bekend worden gemaakt. Op deze en andere nieuwe gegevens over de woningmarkt zal ik ingaan bij de aanbieding van de Staat van de Volkshuisvesting.

Datum
27 maart 2019

Kenmerk
2019-0000160887

Biilage:

Belangrijkste uitkomsten van de verschillende onderzoeken die op 4 april uitkomen.

WoON2018

Primos prognose 2019 *

De monitor Sociale Nieuwbouw*

Inventarisatie flexwonen*

Instroom in de sociale huursector: wacht en zoektijden

Woningmarkt en Leefbaarheid in Krimpgebieden

* Een deel van deze rapporten is nog niet definitief op 4 april, maar een voorlopige versie is beschikbaar en de gegevens die worden gepresenteerd tijdens de workshops zijn openbaar.

WoON2018

De Belangrijkste uitkomsten van het WoOn2018 met een eerste beleidsmatige duiding.

Koop- huur- en woonquote zijn niet toegenomen, de quote aandachtsgroep is iets afgenomen (zie bijgevoegde factsheet met belangrijkste uitkomsten).

Duiding en boodschap: gematigd huurbeleid in de afgelopen jaren, meer woningen onder de aftoppingsgrens agv de passendheidstoets Hierdoor, ook minder duur scheefwonen zodat huurlasten beter betaalbaar zijn

Ook in de koopsector geen toename of afname van de koopquote of woonquote, door lagere rente ondanks een hoger eigenwoningforfait als gevolg van de gestegen woningprijzen

Aantal sociale huurwoningen onder aftoppingsgrens toegenomen.

Duiding en boodschap: Corporaties hebben hun huren bij mutatie aangepast aan de passendheidstoets In de periode 2012 en 2015 steeg het aantal woningen boven de aftoppingsgrens nog aanzienlijk Hier is dus sprake van een trendbreuk De passendheidstoets doet zijn werk waarmee de betaalbaarheid wordt verbeterd

Goedkope scheefheid (midden en hoog in gereguleerde corpowoning) verder afgenomen met 75.000 huishouden tot 457.000 goedkope scheefwoners. Dit betekent dat ruim 20% van de corporatiewoningen wordt bewoont door midden (47%) en hogere inkomens. (53%).

Duiding en boodschap: De DAEB-woningen van corpo's worden steeds beter benut door de doelgroep van de corporaties Dit heeft een aantal oorzaken:

- als gevolg van de toewijzing conform EC-grens en het feit dat corporaties in zeer geringe mate gebruik maken van de 80-10-10 is de goedkope scheefheid verder afgenomen

-De doorstroming van huur naar koop is toegenomen, het betreft huishoudens met een hoger inkomen

- Het aandeel huishoudens met uitkering of aow/pensioen is bij de corporaties weer verder toegenomen: dus meer concentratie van lage inkomens in de corporatiesector

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

Meer midden en hoge inkomens in de vrije huursector.

Duiding en boodschap: de ec-grenzen en het beperkte gebruik van de 80-10-10 zijn hier debet aan. Tevens speelt de stijging van de koopprijzen een rol. Midden en hogere inkomens kiezen in de meer gespannen woningmarkten voor de midden en duurdere huur. Vooral paren en gezinnen in alle leeftijdsgroepen wonen relatief vaak in een middeldure huurwoning.

Aantal verhuisde huishoudens is met 30% toegenomen tussen 2015 en 2018.

Duiding en boodschap: Het aantal starters is toegenomen van 232 000 naar 248 000 en het aantal doorstromers 605 000 naar 845 000 huishoudens. Starters zijn dus blijven starten en doorstromers zijn vooral in de koop maar ook in de huur fors toegenomen. Bij gezinnen en 65+-ers is het aantal verhuisden 2 jaar voorafgaand aan de meting het meest toegenomen.

Aantal verhuizingen naar koopwoningen is sterk toegenomen met 30%, zowel starters (in 2018 25% meer dan in 2015) als doorstromers (in 2018 140% meer dan in 2015).

Duiding en boodschap: De woningmarkt is na de crisis aangetrokken mede dankzij lage rente en veel inhaal van uitstelvragers (tijdens de crisis). Het aandeel starters op de woningmarkt dat koopt is toegenomen van 25% naar 31% tussen 2015 en 2018. Dit ondanks alle alarmerende berichten over de koopmarkt die voor starters op slot zit en het ontstaan van een lost generation. Kanttekening is dat koopstarters in de gespannen woningmarkten van de grote steden meer moeite hebben om te slagen en vaak uitwijken naar het middeldure huursegment.

Wens om te verhuizen is verder toegenomen (van 2 naar 3,4 miljoen huishoudens), maar niet het aantal "beslist"verhuisgeneigden", constant op 1 miljoen huishoudens.

Duiding en boodschap: het aantal mensen dat beslist binnen 2 jaar wil verhuizen is gelijk gebleven. De slaagkans van deze groep is met ruim 50% aanzienlijk groter dan die van de groep die "eventueel wel wil verhuizen" (20%) – gegevens verhuismodule 2015-2018. De wens om eventueel wel te willen verhuizen lijkt meer een attitude te worden dan een werkelijke harde wens om te verhuizen.

Eengezinskoopwoningen zijn het meest gewenst.

Duiding en boodschap: Er is een groot vraagoverschot aan eengezinskoopwoningen. Deze wens van de bevolking kan wel botsen met de beleidswens om te verdichten en vooral compact en verticaal te bouwen. Uit het WoON2018 komt ook naar voren dat wens om in stedelijke woonmilieus te wonen iets afneemt.

Labels worden langzaam beter, het minst groen is bezit van particuliere verhuurders, maar daar neemt het wel het meest toe.

Duiding en boodschap: het gaat vooruit maar wel langzaam vooruit, 90% van de huishoudens stookt op gas, zonnepanelen zijn er vooral bij koopwoningen. Eigenaar bewoners financieren de duurzaamheidsmaatregelen vooral met eigen geld en als onderdeel van woningverbetering in het algemeen. Ruim een derde van de eigenaar-bewoners vindt de woning energiezuinig genoeg ondanks dat 20% daarvan een label D of slechter heeft.

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

Schimmel en vocht zijn een groot probleem volgens de bewoners.

Duiding: 19% van de huishoudens heeft last van vocht en schimmel, hoe ouder de woning hoe slechter. Opvallend is het grote verschil tussen huur en koopwoningen. In huurwoningen geven twee keer zoveel bewoners aan last van schimmel en vocht te hebben dan in koopwoningen.

Primos prognose 2019

Bevolking- en huishoudensontwikkeling

In de nieuwste prognoses zal het aantal inwoners in Nederland naar verwachting met 850 duizend (4,9%) toenemen tot 18 miljoen in 2030. Het aantal huishoudens in Nederland neemt als gevolg van de voortgaande individualisering nog steeds sneller toe dan de bevolking. Het aantal huishoudens zal met 669 duizend (8,5%) toenemen tot 8,5 miljoen in 2030. Ten opzichte van de vorige prognose is dit een toename van 100 inwoners meer in 2030.

De toename van het aantal huishoudens komt voor 80% voor rekening van de groei van het aantal alleenstaanden. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit met 17,9% in de periode 2018-2030. Het aandeel alleenstaande huishoudens zal uiteindelijk toenemen van 38% in 2018 naar 41% in 2030. Het aandeel gezinnen en paren zal licht afnemen.

Voor het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder groeit sterk (een stijging van 33,4% in 2030 t.o.v. 2018). In 2030 zal het aandeel oudere huishoudens gegroeid zijn van 28% in 2018 naar 34% in 2030. In diezelfde periode daalt het aandeel huishoudens in de leeftijd 45-64 jaar van 37% naar 32%. Het aantal jongere huishoudens (30-44 jaar) zal ongeveer gelijk blijven met een aandeel van 23% op het totaal aantal huishoudens.

Woningbehoefte

De ontwikkeling van het aantal huishoudens bepaalt overwegend de vraag naar woningen. In 2030 zal het aantal huishoudens naar verwachting gegroeid zijn tot 8,5 miljoen, waarmee de behoefte aan woningen naar alle waarschijnlijkheid toeneemt met 675 duizend voor de periode 2018-2030.

Het grootste deel van de behoefte aan woningen bestaat uit de provincies Noord- en Zuid-Holland, evenals Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht. Van de toename van de woningbehoefte richt zich ruim de helft op de 6 regio's waarmee u woondeals sluit.

Om deze behoefte aan woningen te accommoderen gaan naar opgave van de provincies en trends in de bouwproductie (Primos-prognose 2019) in diezelfde periode 937 duizend nieuwe woningen gebouwd en getransformeerd worden en 160 duizend gesloopt, waardoor de huidige voorraad aan woningen zal toenemen met 777 duizend.

Het tekort is harder toegenomen dan eerder geraamd en bedraagt nu 279 duizend woningen (3,6% van de woningvoorraad). Door de bouw van nieuwe woningen zal het tekort worden ingelopen naar rond de 200 duizend in 2030 en op een niveau van minder dan 2,5% van de woningvoorraad uitkomen. Het tekort aan woningen zal naar verwachting neemt in de prognose afnemen met circa 80 duizend woningen.

Regionaal zijn er grote verschillen in het woningtekort. Zo is er geen tekort in Zeeland tot een gering tekort in Friesland, Drenthe, Overijssel en Limburg en een

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

fors tekort in Noord- en Zuid-Holland, Gelderland, Noord-Brabant en Utrecht. In de meeste provincies zal het woningtekort in de periode tot 2030 teruglopen. Om het woningtekort daadwerkelijk terug te dringen is het van belang dat de woningbouw dit hoge niveau vasthoudt. Daarnaast is het cruciaal dat woningen op de juiste plek worden toegevoegd, waar deze aansluiten bij de vraag van woningzoekenden.

Plancapaciteit

Om aan de woningbehoefte tegemoet te komen moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd. Daarvoor zijn bouwgronden (plancapaciteit) nodig. De plancapaciteit in een regio verandert doorlopend en reageert op de marktsituatie. Er worden plannen gerealiseerd, plannen vertragen en soms komen plannen sneller tot stand dan eerder gedacht. In gespannen woningmarktgebieden worden nieuwe plannen opgevoerd en gedurende het doorlopen van de voorbereidingsfasen worden plannen vaak aangepast aan de maatschappelijke en economische realiteit. Het exacte aantal te bouwen woningen in een plan wil dan ook nog wel eens veranderen. Op nationaal niveau is voldoende plancapaciteit aanwezig om aan de woningbehoefte te voldoen.

De monitor Sociale Nieuwbouw laat zien dat corporaties geconfronteerd worden met een forse stijging van de bouwkosten. Deze kostenstijging kan niet worden doorberekend in de huur. De onrendabels nemen daarom toe. De productie ligt sinds 2014 rond de 16 dzd woningen per jaar. In 2018 werden ca 17 dzd woningen gebouwd. De afgegeven bouwvergunningen aan corporaties zijn in 2018 met 6% toegenomen. De bouwproductie in 2019 zou hierdoor licht kunnen toenemen. Het EIB verwacht een toename van de vergunningverlening aan corporaties tot ca 20 duizend in 2023.. Het niveau dat corporaties nastreefden in de dpi prognose (gemiddeld ca 25 dzd per jaar) en de Aedes ambitie van 34 duizend (de vorige dpi prognose) wordt echter niet gehaald. Uit enquêtes door Aedes en Capital Value blijkt dat vooral het gebrek aan locaties, de gemeentelijke vergunningverleningen de hoge bouwkosten, verantwoordelijk zijn voor de achterblijvende bouw van corporaties. Gemeenten kunnen de sociale woningbouw faciliteren door afspraken te maken met ontwikkelaars over het aandeel sociaal en door zo nodig zelf bouwlocaties aan te bieden aan corporaties. In het overleg over woonvisies en prestatieafspraken blijft de omvang van de sociale voorraad daarom een belangrijk punt.

Inventarisatie flexwonen

Om de realisatie van nieuwe woningen te versnellen komt steeds vaker de bouw van tijdelijke en flexibele woningen in beeld. Een enquête onder de grootste leveranciers van tijdelijke woningen (in het kader van een onderzoek dat ik heb laten doen naar tijdelijke woningen) wijst uit dat in 2018 ca drieduizend tijdelijke woningen zijn gerealiseerd, en dat in 2019 eenzelfde aantal verwacht wordt. Deze woningen worden veelal gerealiseerd op locaties die geen woonbestemming hebben en gaan daarom niet ten koste van de reguliere woningproductie. De vraag naar tijdelijke woningen door verschillende groepen spoedzoekers is groot. Het aanbod wordt sterk bepaald door gemeentelijk beleid, dat per gemeente verschilt. Uit de opvraag door ABF van tijdelijke woningbouw in het kader van de

inventarisatie van plancapaciteit is gebleken dat de registratie en monitoring van woningen nog niet toegesneden is op tijdelijke woningen. Om meer inzicht te krijgen is het CBS gevraagd om de registratie van tijdelijke woningen te verbeteren. Daarnaast wordt aan het Planbureau voor de Leefomgeving opdracht gegeven om een studie te doen naar de omvang van de mogelijke geschikte locaties voor tijdelijke woningen.

Instroom in de sociale huursector: wacht en zoektijden

Het economisch herstel leidt tot toenemende dynamiek op de woningmarkt. Dit komt in alle regio's tot uiting in een toename van het aantal actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning.

Het onderzoek Stand van de woonruimteverdeling van Rigo laat zien dat de wacht en zoektijden voor woningzoekenden zonder urgentie de afgelopen drie jaar in alle regio's zijn toegenomen. In regio's met een gespannen woningmarkt blijken ook de zoek en wachttijden voor sociale huurwoningen langer dan gemiddeld. Dit is mede een gevolg van een hoog aandeel urgenten en direct bemiddelden in de meest gespannen woningmarktregio's.

De actieve zoekduur van een huurder die de afgelopen twee jaar een eengezinswoning betrok was 28 maanden, en voor een appartement 22 maanden. Regionaal doen zich grote verschillen voor: in gebieden met de hoogste spanning duurt het vinden van een gereguleerde corporatiewoning gemiddeld 30 maanden, in gebieden met de minste spanning gemiddeld 19 maanden. De spreiding in de zoektijden is binnen alle regio's echter groot: ook in regio's met een hoge spanning en een gemiddeld lange zoektijd (zoals Utrecht en Haarlem e.o.) kan 30% tot 45% binnen twee jaar een woning vinden.

De zoektijden geven een indicatie van de spanning op sociale huursector, maar zijn ook inherent aan een systeem waarbij woningen onder de marktprijs worden verhuurd. Zoek en wachttijden zullen daarom nooit verdwijnen. Om de spanning op de sociale huurvoorraad te verminderen is op regionaal niveau een gerichte aanpassing van de woningvoorraad en verbetering van de doorstroming van scheefwoners gewenst.

Verbetering van de informatievoorziening over beschikbare huurwoningen kan bijdragen aan het sneller vinden van een passende woning. Daarom steunt BZK het initiatief van Aedes om een landelijk informatie systeem voor sociale huurwoningen, waardoor woningzoekenden zonder urgentiestatus makkelijker een woning kunnen zoeken, zowel binnen als buiten hun eigen regio. Er moet echter voorkomen worden dat er meer druk ontstaat op woningmarktgebieden met hoge druk, en lokale regionale huisvestingsverordeningen moeten gevolgd worden.

Woningmarkt en Leefbaarheid in Krimpgebieden Naast de kernpublicatie over het WoON2018 wordt dit jaar een apart onderzoek uitgevoerd naar de woon- en verhuiscriteria en ervaren leefbaarheid van de bewoners van de krimpregio's in Nederland op basis van het WoON2018 en CBS data. Uit dit onderzoek komen de volgende zaken naar voren:

Hoofdconclusie:

- Krimpregio's kennen een verschillende omvang en tempo van recente en toekomstige demografische krimp. Pas als een structurele daling van het aantal

Datum
27 maart 2019
Kenmerk
2019-0000160887

Datum
27 maart 2019

Kenmerk
2019-0000160887

huishoudens inzet, in de komende 10 jaar in de meeste krimpregio's, zullen de (negatieve) effecten voor de woningmarkt groter worden. De sterkste krimp heeft plaatsgevonden en is ook voorzien in Noord- en Oost-Groningen en Zuid-Limburg. Leefbaarheid & voorzieningen

- In de krimpregio's is sprake van een licht dalende leefbaarheidsbeleving in het afgelopen decennium. De leefbaarheid ligt nu op het Nederlands gemiddelde.
- Bevolkingskrimp is slechts één van de factoren die van invloed zijn op de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in krimpgebieden. Ook belangrijk zijn maatschappelijke trends als individualisering, de welvaartsontwikkeling, schaalvergroting (door bedrijven/organisaties) en veranderende consumentenvoorkeuren en -gedrag.

Staat van de woningmarkt

- Er is in de afgelopen decennia minder nieuwbouw gerealiseerd in krimpregio's dan in de rest van Nederland. Als gevolg hiervan is er sprake van een relatief verouderde woningvoorraad.
- Het WoON 2018 laat zien dat bewoners aangeven nagenoeg even vaak recentelijk hebben geïnvesteerd in renovatie en verbetering en verduurzaming als landelijk gezien. Ook de bereidheid tot verduurzaming in de toekomst is in krimpgebieden gemiddeld even hoog als in de rest van Nederland.
- De koopsector in de krimpregio's kent een lagere verkoopsnelheid. De prijsontwikkeling van woningen is minder hard gestegen dan in de rest van Nederland.
- De regio's worden geconfronteerd met een relatief hoge leegstand mede als gevolg van een ontspannen woningmarkt, getuige de lage woningtekorten. Dit geldt niet voor de Achterhoek en Noordoost Friesland.

Verhuizingen

- De verhuisdynamiek, het percentage recent verhuisde huishoudens, ligt in krimpgebieden gemiddeld iets lager (13%) dan landelijk (15%).
- De regio's hebben te maken met een structureel negatief binnenlands migratiesaldo. Het zijn vooral (hoger opgeleiden) jongeren die wegtrekken. Regio's die aan een krimpgebied grenzen en de grootstedelijke regio's in de Randstad ontvangen relatief veel van de vertrekkers.
- Het buitenlands migratiesaldo is in sommige krimpgebied en wel positief (o.a. als gevolg van komst asielmigranten en arbeidsmigranten).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon

5.12.e

T 5.12.e

Datum

7 maart 2019

memo

woondeal MRDH

Dit memo vormt een uiteenzetting van oplossingsrichtingen voor de patstelling die is ontstaan tussen BZK en de regio MRDH op het thema "investeringscapaciteit corporaties" bij het sluiten van de woondeal voor deze regio. Beide partijen erkennen de grote volkshuisvestelijke opgave waar de regio voor staat in combinatie met de (te) lage investeringscapaciteit van de corporaties in deze regio voor het realiseren van deze opgave. De patstelling is te vinden bij de mogelijke oplossing voor dit probleem.

BZK stuurt aan op een landelijk onderzoek (uitwerking motie Ronnes) waarin de investeringscapaciteit van alle woningmarktregio's in combinatie met de volkshuisvestelijke opgave in die regio's in beeld wordt gebracht. Dit onderzoek zal een goede basis vormen om te bezien of en op welke wijze herverdeling vorm moet worden gegeven. De huidige onderzoeken naar de investeringscapaciteit van corporaties bieden hiervoor te weinig basis, omdat deze onderzoeken de omvang van de opgave niet bevatten en nog op basis van bedrijfswaarde zijn uitgevoerd. De regio kan zich wel vinden in dit onderzoek, maar wil daarnaast ook een financiële toegift op korte termijn, omdat zij zien dat corporaties op dit moment nog "stilstaan" omdat ze te weinig financiële middelen hebben. Als mogelijkheden voor een financiële toegift op korte termijn hebben zij daarbij onder ander de volgende opties genoemd:

- Zekerheid geven dat alle aangevraagde heffingsverminderingen (van de verhuurderheffing) worden toegekend (ook als de projecten niet binnen de wettelijke 3-jaars termijn zijn gerealiseerd)
- Halvering van de verhuurderheffing
- Herverdeling / projectsteun uit andere woningmarktregio's

Alle genoemde opties uit de regio stuiten bij BZK op gevoeligheden, waardoor een patstelling met de regio is ontstaan, om een deal te sluiten op dit onderdeel. Het bieden van zekerheid over de toekenning van de aangevraagde heffingsverminderingen vereist een wetswijziging, zal leiden tot een discussie met Financiën over de financiële dekking en heeft een vorm van rechtsongelijkheid in zich ten opzichte van andere aanvragers van de heffingsvermindering. Voor de optie om de verhuurderheffing te halveren is geen budget en een overleg hierover starten met Financiën wordt niet als kansrijk gezien. Een budgetneutrale herverdeling van de verhuurderheffing, danwel de inzet van projectsteun uit andere woningmarktregio's zal spanningen veroorzaken met Aedes zolang daar geen goed gefundeerd verhaal onder ligt. Ook deze optie stuit daarmee op problemen.

Datum
7 maart 2019

Bovenstaande maakt dat we tot op heden op het onderdeel "investeringscapaciteit corporaties" nog geen woondeal hebben kunnen sluiten met de regio MRDH. Om de patstelling op dit onderdeel te doorbreken leggen we de volgende scenario's voor:

1. *Op bestuurlijk niveau het vertrouwen proberen te winnen om te wachten op "extra middelen" uit herverdeling na het landelijke onderzoek naar de investeringscapaciteit in relatie tot de regionale opgave.*

Dit scenario zal bij alle stakeholders tot de minste weerstand leiden en is daarmee het meest realistisch. Het risico is echter dat de regio MRDH deze afspraak toch te min vindt.

2. *Zoeken naar alternatieven voor een snelle financiële toegift aan de regio MRDH.*

Zoals bovenstaand aangegeven leiden de aangedragen opties door de regio MRDH tot dusdanige bezwaren dat wordt afgeraden om aan deze opties tegemoet te komen. Mogelijk zijn er nog wel alternatieven die in dit kader onderzocht kunnen worden, bijvoorbeeld:

- o De mogelijke inzet van gelden van LNV uit de regio-enveloppen fase 2.
- o Het verstrekken van een voorschot op mogelijke projectsteun danwel verevening met de verhuurderheffing, waarbij geld uit de regio-enveloppen fase 2 mogelijk als garantie gebruikt kan worden.

Genoemde opties kunnen onderzocht worden, maar zullen ook op bestuurlijk niveau inspanningen vragen voor allocatie van de financiële middelen. Daarmee is het niet zeker of genoemde opties haalbaar zijn. Ook zal dit scenario leiden tot ongenoegen bij de andere "woondeal-regio's" die ook wel zo'n financiële toegift zouden willen ontvangen.

3. *Geen woondeal sluiten met de regio MRDH, omdat de regio overvraagt*
Indien bovenstaande scenario's niet tot een gewenst resultaat leiden, zal de regio MRDH de woondeal waarschijnlijk niet willen ondertekenen. Bij dit scenario zal nagedacht moeten worden over de communicatie. Inzet van de boodschap kan zijn dat de regio overvraagt. Zowel Rotterdam als Den Haag hebben gelden ontvangen uit de regio enveloppen fase 1 en het aardgasvrij maken van wijken. Daarnaast is een bestuurlijk regisseur aangesteld om oplossingen aan te dragen voor de Vestia problematiek. Gesteld kan daarmee worden dat deze regio's al veel extra's ontvangt en nu voor de woondeal overvraagt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Woondealregio's motie Ronnes

Versie 1.0

Datum 3 juli 2020
Status Definitief

Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding.....	4
1 Metropoolregio Amsterdam	5
1.1 Opgaven	5
1.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	6
1.1.2 Eigen opgave van de regio	13
1.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	14
1.1.4 Duiding van de opgaven door de regio	15
1.2 Haalbaarheid.....	18
1.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	18
1.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio.....	22
2 Regio Rotterdam.....	24
2.1 Opgaven	24
2.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	25
2.1.2 Eigen regionale opgave.....	32
2.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	33
2.1.4 Duiding van de opgave door de regio.....	33
2.2 Haalbaarheid.....	35
2.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	36
2.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio.....	40
3 Regio Haaglanden.....	42
3.1 Opgaven	42
3.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	43
3.1.2 Eigen regionale opgave.....	50
3.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	52
3.1.4 Duiding van de opgave door de regio.....	53
3.2 Haalbaarheid.....	57
3.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	57
3.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio.....	61
4 Regio Utrecht16.....	64
4.1 Opgaven	64
4.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	64
4.1.2 Eigen opgave van de regio	71
4.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	73
4.1.4 Duiding van de opgaven door de regio	74
4.2 Haalbaarheid.....	75
4.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	76
4.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio.....	80
5 Stedelijk Gebied Eindhoven	82
5.1 Opgaven	82
5.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	83
5.1.2 Eigen regionale opgave.....	90

5.1.3	Duiding van de verschillen in opgaven	91
5.1.4	Duiding van de opgave door de regio	92
5.2	<i>Haalbaarheid</i>	94
5.2.1	Doorrekening regionale opgave	94
5.2.2	Duiding van de haalbaarheid door de regio	98
6	Woondealregio gemeente Groningen	100
6.1	<i>Opgaven</i>	100
6.1.1	Opgave gemeente Groningen	101
6.1.2	Opgave aardbevingsgebied	107
6.1.3	Opgave overig Groningen – Drenthe	114
6.1.4	Duiding van de opgave door de regio	121
6.2	<i>Haalbaarheid</i>	123
6.2.1	Doorrekening opgave woningwetregio	123
6.2.2	Haalbaarheid per deelregio	127
6.2.3	Duiding van de haalbaarheid door de regio	129
	Bijlage 1 - Aardbevingsgebied	131

Inleiding

Met de woondealregio's (Metropoolregio Amsterdam, Regio Rotterdam, Regio Haaglanden, Regio Utrecht¹, Stedelijk Gebied Eindhoven en gemeente Groningen) zijn in de afzonderlijke woondeals afspraken gemaakt, dat voor deze regio's onderzoek zou worden gedaan naar de opgaven en de investeringscapaciteit van corporaties. Aanleiding hiervoor waren de ambities van het Rijk en de regio's om in deze regio's hoge aantallen nieuwbouwwoningen te realiseren, waarbij de regio's hun zorgen over de investeringscapaciteit bij de corporaties kenbaar hebben gemaakt. Onderzoek zou moeten aantonen of de corporaties de beoogde opgaven in de woondeals waar kunnen maken en welke maatregelen genomen kunnen worden om de haalbaarheid te vergroten. Genoemd onderzoek vertoonde parallellen met het landelijke onderzoek naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.¹ en afspraken in de annex bij het Klimaatakkoord², waarbij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Aedes gezamenlijk onderzoek deden of en in hoeverre corporaties financieel in staat zijn om de maatschappelijke opgaven voor de korte en lange termijn op te pakken.

In dit kader is met de woondealregio's overeengekomen om het onderzoek voor de woondealregio's als afgeleide van het nationale onderzoek naar de motie Ronnes uit te voeren. Als invulling van deze afspraak zijn de uitgangspunten, de opbouw van de opgaven en de doorrekeningen met de corporaties, gemeenten en provincie uit deze regio's besproken. Daarbij is met de woondealregio's eveneens afgesproken dat zij ook de mogelijkheid kregen een eigen opgave aan te leveren om op haalbaarheid te laten toetsen of dit te doen door op een aantal onderdelen een afwijkende opgave aan te leveren. Besloten is dat niet gevarieerd wordt op de middenkant van de berekening, daarvoor is aangesloten bij de berekeningssystematiek uit het landelijke onderzoek om de vergelijkbaarheid zo groot mogelijk te houden.

Leeswijzer

Het voorliggende rapport beperkt zich tot een presentatie van de opgave voor de woondealregio's uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, een presentatie van de eigen aangeleverde opgaven vanuit de woondealregio's en de doorrekeningen van de haalbaarheid van beide opgaven. Daarbij worden eveneens duidingen gegeven van de verschillen en wordt eveneens een kwalitatieve visie van de regio op de opgave gepresenteerd. Nadere onderbouwingen van de uitgangspunten voor deze opgaven en de uitgangspunten voor de berekeningen van de haalbaarheid zijn niet in dit rapport opgenomen. Daarvoor verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar en de onderliggende rapportages over de maatschappelijke opgaven (ABF) en de financiële haalbaarheid daarvan (WSW).

¹ Kamerstukken 2018-2019, 35000 VII, nr. 52

² Kamerstukken 2018-2019, 32813, nr. 263

1 Metropoolregio Amsterdam

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de Metropoolregio Amsterdam. De afbakening van dit gebied omvat dezelfde afbakening als de woningwetregio van de Metropoolregio Amsterdam. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad en Zandvoort.

1.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de Metropoolregio Amsterdam. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

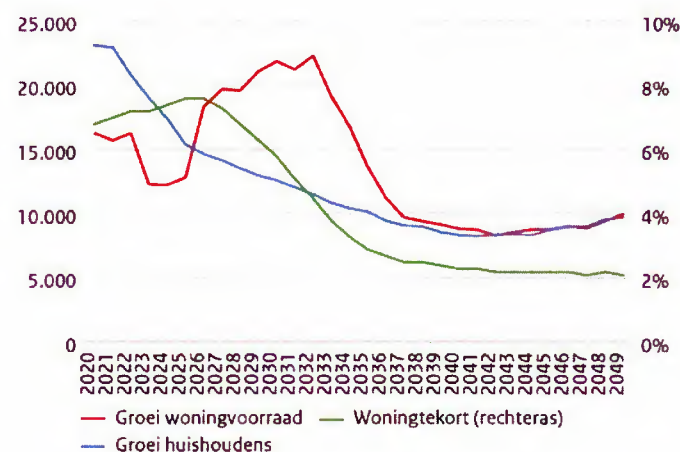
1.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2026 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 1-Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met bijna 450 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt ruim 230 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met bijna 270 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

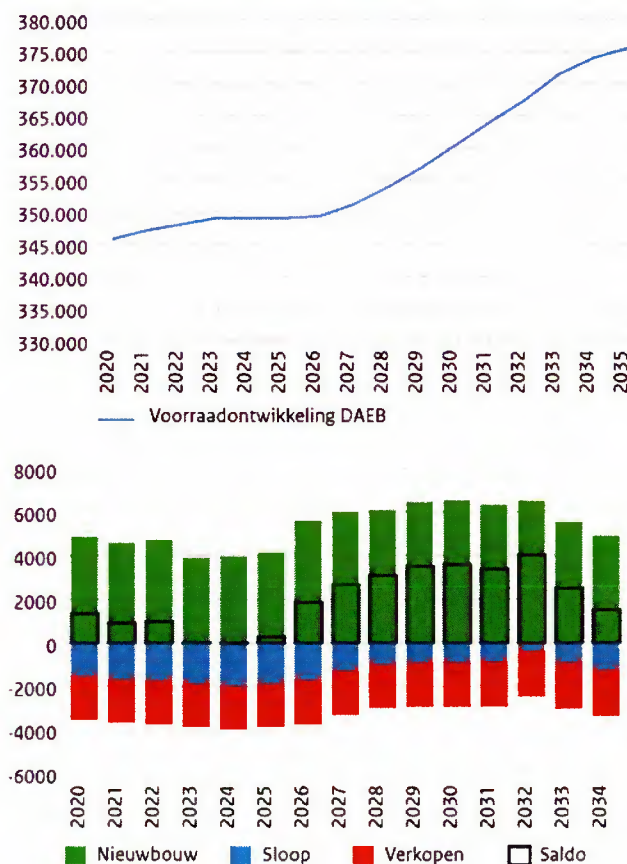
Tabel 1-Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	2.517.700	2.963.800	+446.100
Huishoudens	1.219.500	1.451.400	+231.900
Totale woningvoorraad	1.170.200	1.436.300	+266.100

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van bijna 346 duizend nu tot ruim 375 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad is het sterkst in jaren vanaf 2026. De jaarlijkse aantallen sloop liggen dan lager terwijl de nieuwbouw dan op een hoger niveau ligt (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven). De aantallen verkopen verschillen minder tussen de jaren.

Figuur 1-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de laatste twee vijfjarige perioden terwijl de sloop juist in de loop

van de tijd afneemt. Daardoor is de netto groei (saldo) hoger in de laatste perioden: ruim 11 duizend woningen in 2025-2029 en 15 duizend woningen in 2030-2034. In de eerste periode is de groei bescheiden en komen er ruim 3 duizend DAEB-woningen bij.

Tabel 1-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				345.900
Mutaties 2020 - 2024	+22.000	-8.800	-10.000	+3.200
Mutaties 2025 - 2029	+28.300	-6.800	-10.100	+11.400
Mutaties 2030 - 2034	+29.800	-4.300	-10.500	+15.000
Mutaties 2020 - 2034	+80.100	-19.900	-30.600	+29.600
Stand 2035				375.500

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van ruim 4 duizend onzelfstandige studenteneenheden en moeten 2,7 duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 11,5 duizend van dergelijke woningen.

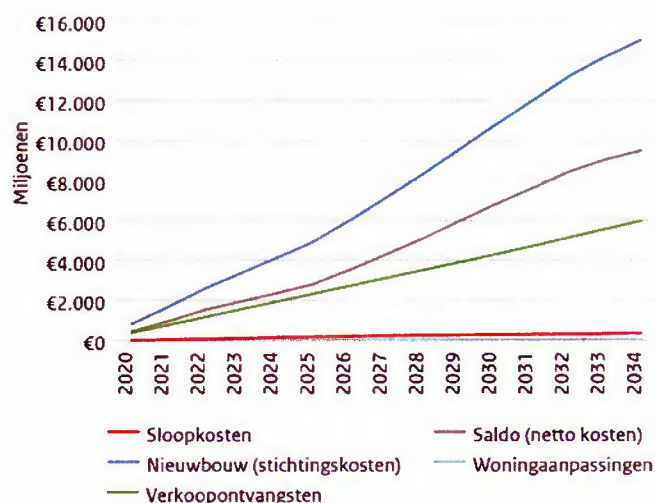
Tabel 1-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	4.200	280
Sloop	1.600	110
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	2.700	180
Flexwonen		
Nieuwbouw	11.500	770

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €15 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €1 miljard. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €350 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen bijna €6 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €9,5 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat ruim €630 miljoen.

Figuur 1-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 1-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +15.030	€ +1002,1
Sloopkosten	€ +350	€ +23,4
Verkoopontvangsten	€ -5.970	€ -397,9
Woningaanpassingen	€ +70	€ +4,9
Saldo (netto kosten)	€ +9.490	€ +632,5

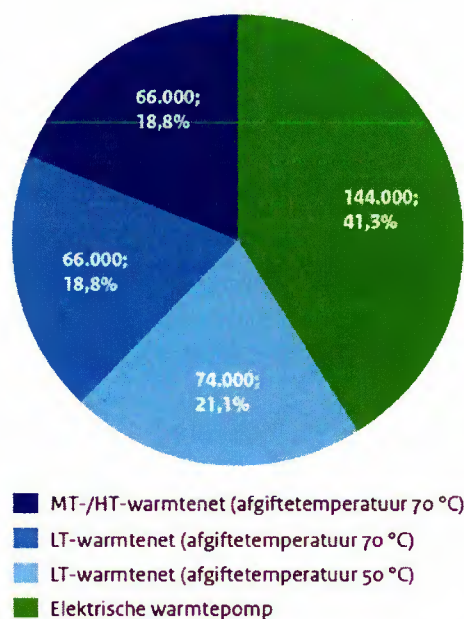
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten³.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 41% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat bijna 19% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

³ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 1-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 3,9 duizend woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 7,5 duizend in de periode daarna en 9,4 duizend in 2030 t/m 2034.

Figuur 1-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

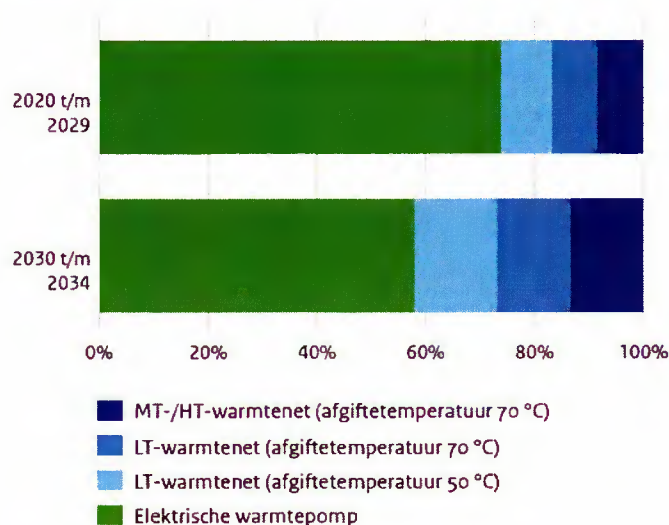


Tabel 1-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	19.600	3.900
2025 t/m 2029	37.500	7.500
2030 t/m 2034	47.200	9.400
Totaal	104.300	7.000

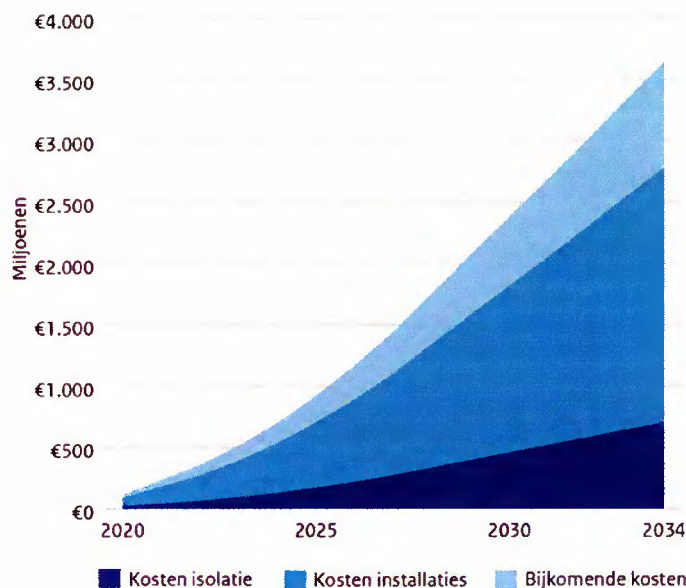
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 74% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 1-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal ruim €3,6 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €2,1 miljard – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen ruim €700 miljoen en de bijkomende kosten €860 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld ruim €240 miljoen per jaar.

Figuur 1-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



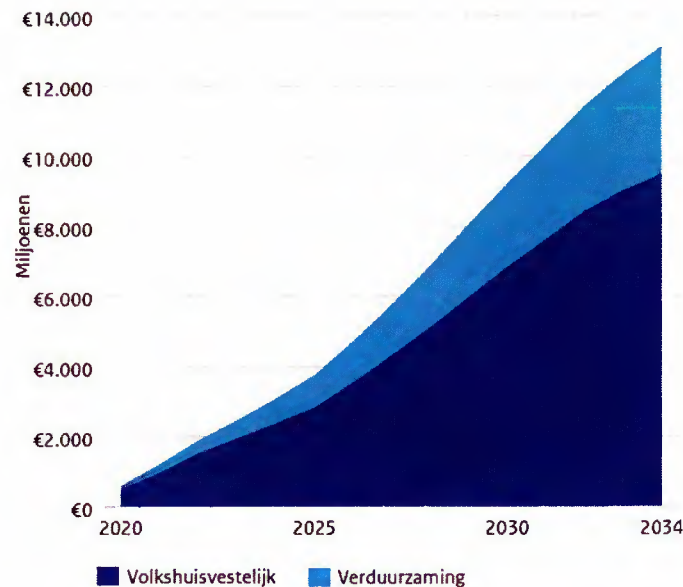
Tabel 1-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 710	€ 47
Kosten installaties	€ 2.080	€ 139
Bijkomende kosten	€ 860	€ 58
Totaal	€ 3.650	€ 243

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo €13,3 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €9,5 miljard ofwel 71% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 1-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



1.1.2

Eigen opgave van de regio

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de metropoolregio Amsterdam aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio hebben ze daarbij vier wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de metropoolregio Amsterdam gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de metropoolregio Amsterdam een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst de metropoolregio Amsterdam ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Keuze voor laag economisch scenario

De metropoolregio Amsterdam heeft er voor gekozen om het laag economisch scenario conform de scenario's uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes toe te passen. De reden voor deze aanpassing is dat de metropoolregio Amsterdam de huishoudensontwikkeling (demografie) en de inkomensontwikkeling van wezenlijk belang acht voor de opgave van corporaties. Voor de periode 2020 – 2035 is in het middenscenario van het landelijk onderzoek uitgegaan van een gemiddelde inkomensgroei van 0,32% (boven inflatie) op

basis van historische ontwikkelingen. In de metropoolregio Amsterdam is inzicht gewenst in de ontwikkelingen bij een economisch minder gunstig scenario.

Een aangepast (kwalitatief) bouwprogramma

De metropoolregio Amsterdam heeft gekozen voor een aangepast (kwalitatief) bouwprogramma waarin voor de metropoolregio Amsterdam een maximum geldt op het aandeel van goedkope (tot €250.000) en middeldure koopwoningen (tussen €250.000 en €465.000) binnen het totale bouwprogramma, respectievelijk 3% en 37%. De reden voor deze aanpassing is dat de metropoolregio het niet goed haalbaar acht om een groot aandeel goedkope koopwoningen in de regio te realiseren. Met deze beklemming op het totale bouwprogramma is een nieuwe prognose gemaakt van de woningbouwopgave in de DAEB.

Een intramurale opgave voor corporaties

In het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes is de intramurale opgave aan zorgeenheden niet meegenomen, omdat dit geen primaire taak is van corporaties, maar in eerste instantie voor de zorgorganisaties. Volgens de metropoolregio Amsterdam wordt een deel van de intramurale opgave wel door corporaties gerealiseerd en daarom is dit in de metropoolregio Amsterdam opgevoerd als extra opgave. Het gaat hierbij om de realisatie van 6.000 intramurale zorgplaatsen met bijbehorende kostenkengetallen.

1.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel.

In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: ruim 95 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus ruim 80 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. In de eigen opgave van de regio worden iets minder woningen gesloopt. Het aantal verkopen ligt op hetzelfde niveau. Met name door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 1-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio*

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschuif regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	80.100	95.300	15.200
Sloop	-126.000	-19.900	-18.300	1.600
Verkoop	-140.000	-30.600	-30.600	0
Saldo	113.000	29.600	46.500	16.900

*Exclusief intramurale eenheden

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen⁴ zijn in de eigen opgave van de regio €4,3 miljard hoger. Het totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook €4,3 miljard hoger. Het grootste deel (€2,8 miljard) van deze hogere kosten is het gevolg van de grotere opgave aan DAEB-woningen als alternatief voor goedkope koopwoningen. Een ander deel van het verschil komt door de opgave voor intramurale eenheden (€1,2 miljard). Het minder gunstige economische scenario levert de kleinste bijdrage aan het verschil (€0,3 miljard).

Tabel 1-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschuif regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +15.030	€ +19.340	€ +4.310
Sloopkosten	€ +2.200	€ +350	€ +320	€ -30
Verkoopontvangsten	€ -21.400	€ -5.970	€ -5.970	€ +0
Woningaanpassingen	€ +550	€ +70	€ +70	€ +0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +9.490	€ +13.760	€ +4.270

De verduurzamingsopgave is conform het landelijke onderzoek. Hier zijn geen verschillen in. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook uitsluitend veroorzaakt door een duurdere woningbouwopgave in de eigen opgave.

Tabel 1-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschuif regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +9.490	€ +13.760	€ +4.270
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +3.650	€ +3.650	€ 0
Totaal	€ +79.150	€ +13.140	€ +17.410	€ +4.270

1.1.4

Duiding van de opgaven door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de

⁴ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen en intramurale eenheden (laatstgenoemde enkel in de eigen opgave van de MRA).

landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

De regionale woningmarktomstandigheden vragen om een aantal aanpassingen in de landelijke uitgangspunten. Op de volgende punten heeft de regio een eigen doorrekening laten maken van de regionale opgave:

Laag economisch scenario

Voor de opgave voor corporaties is de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep van wezenlijk belang. Deze wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling (demografie) en de inkomensontwikkeling. Voor de periode 2020-2035 is door ABF in het middenscenario van het landelijk onderzoek uitgegaan van een gemiddelde inkomensgroei van 0,32% (boven inflatie) op basis van historische ontwikkelingen. Bij de aannahme over de koopkracht zijn twee kanttekeningen te plaatsen. In de eerste plaats is kan een gemiddelde 0,32% koopkrachtstijging mogelijk lager uitvallen; de stijging kan volgens de MRA ook minder optimistisch uitvallen. Tweede kanttekening is het gegeven dat we de komende tien jaar (en daarna) te maken krijgen met een aanzienlijke vergrijzing. Senioren hebben mogelijk een lager dan gemiddelde inkomensgroei. Een toenemend aandeel oudere huishoudens kan dan ook een drukkend effect hebben op de gemiddelde koopkracht. Daar komt bij dat de koopkracht van gepensioneerden volgens het CPB achterblijft bij die van werkenden. Een groter gewicht van senioren in de bevolking werkt dan extra drukkend op het gemiddelde.

Het effect van de coronacrisis die de economie van de MRA volgens onderzoek van SEO (2020) relatief sterker raakt dan de economie van Nederland als geheel, geeft des te meer aan dat we moeten waken voor te optimistische scenario's. De economie van de MRA kent een relatief groot aandeel van sectoren zoals horeca, luchtvaart, hotels en groothandel die bovengemiddeld sterk geraakt worden door de maatregelen tegen het coronavirus. De geschatte economische groei in de MRA komt daardoor uit op -4,7% in het lichtste scenario tot -13,7% in het zwaarste scenario. Deze ontwikkeling leidt tot een toename van de werkloosheid en daarmee een toenemende druk op de sociale huursector.

Aangepast kwalitatief bouwprogramma

In het rekenmodel dat wordt gebruikt om de opgave te bepalen, wordt op basis van woonwensen een optimaal nieuwbouwprogramma gegenereerd. Hoewel uit eigen woononderzoek WiMRA en het landelijke WoON blijkt dat er veel vraag is naar betaalbare koop, wordt door het hoge prijsniveau in de praktijk de betaalbare (en middeldure) koop maar in beperkte mate gerealiseerd in de MRA.

In het EIB rapport over prijsontwikkeling (bijlage Staat van de Woningmarkt 2020), blijkt het prijsniveau van nieuwbouw in met name regio Amsterdam beduidend hoger te liggen dan het prijsniveau in de bestaande voorraad. Dit bevestigt dat een bouwprogramma met een kleiner deel betaalbaar en middelduur dan in het landelijke model, een realistisch uitgangspunt is voor de MRA.

Op basis van een analyse van het te koop staande nieuwbouwaanbod in de MRA, wordt een nieuwbouwprogramma realistisch geacht met maximaal 3% tot €250.000 en 37% tussen €250.000 en €465.000. In de eigen regionale doorrekening zijn in het totale bouwprogramma deze percentages koopwoningen aangehouden. Met deze beperking is op basis van woonvoorkeuren opnieuw een woningmarktsimulatie gemaakt. De uitkomst daarvan is een grotere opgave aan sociale huurwoningen.

Middenhuur

Er is een aanzienlijke opgave in het middensegment. Dit zal voor een belangrijk deel door marktpartijen opgepakt moeten worden. Van de gehele voorraad in de MRA is 7% middenhuur en 6% is een dure huurwoning. In de afgelopen jaren is met name de particuliere vrije sectorhuur gegroeid. De prijzen in de particuliere vrije sector liggen hoger dan vrije sectorwoningen van corporaties. Middeldure huurwoningen van corporaties zijn gemiddeld wat groter dan middeldure huurwoningen verhuurd door particulieren (WiMRA 2019). Corporaties kunnen middensegmentwoningen met voorrang toewijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten, dit bevordert de doorstroming.

Om het aanbod in het middensegment te vergroten en de doorstroming te bevorderen zetten corporaties vanuit de niet-Daeb ook middelen in voor productie van middensegmentwoningen. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in de Woondeal en in prestatieafspraken met gemeenten. Om deze reden is in de regionale variant opgenomen dat niet 100% maar 50% van de overtollige liquiditeit van de niet Daeb wordt overgedragen aan de Daeb.

Intramurale opgave

In de praktijk wordt een deel van de intramurale opgave aan zorgeenheden of WLZ gefinancierde zorgwoningen door corporaties gerealiseerd. Dit vastgoed wordt vervolgens aan zorgpartijen verhuurd. Op dit moment huren zorgpartijen 60% tot 65% van hun vastgoed van corporaties. Het zorgkantoor voorziet in de MRA tot en met 2035 een groei van 10.000 plaatsen (WLZ GZ en WLZ V&V), en een inventarisatie onder zorgpartijen is dat hiervan 6.000 gerealiseerd gaat worden door corporaties. Voor deze intramurale opgave moeten middelen worden vrijgemaakt.

Concluderend

De regionale opgave in het landelijke onderzoek laat zien dat de opgaven voor de corporaties in de MRA erg groot zijn. Dit is in lijn met het onderzoek naar de investeringscapaciteit in de MRA uit 2019 dat de MRA, de corporaties in de MRA en BZK hebben laten uitvoeren door het WSW. De berekening van de eigen regionale opgave onderstreept dit en laat zien dat door de specifieke situatie in de MRA de opgave voor de corporaties naar verwachting nog groter is.

1.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de Metropoolregio Amsterdam. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

1.2.1

Doorrekening regionale opgave

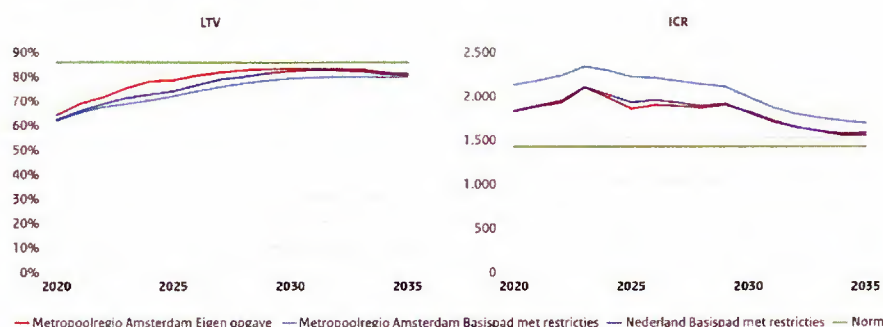
Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen regionale opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de metropoolregio Amsterdam gemiddeld is. Vanaf 2026 is er op regioniveau onvoldoende investeringscapaciteit bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek. Bij de eigen regionale opgave loopt de regio een jaar eerder tegen

haar grenzen aan. Uit onderstaande figuren volgt dat de metropoolregio Amsterdam financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 1-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de metropoolregio Amsterdam bedraagt in het landelijke onderzoek € 23 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

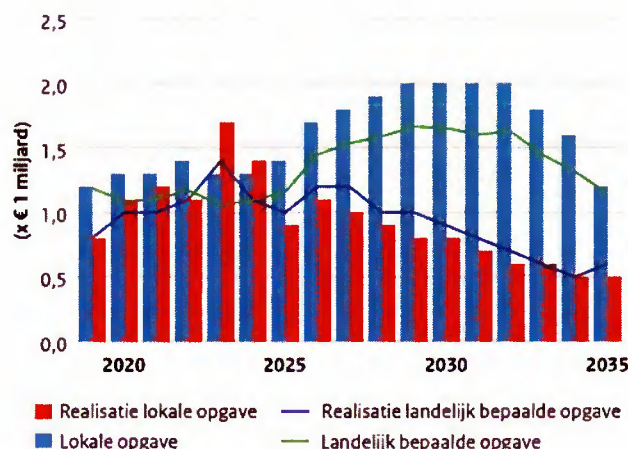
Tabel 1-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 16.112
Verduurzaming	€ 3.597
Woningverbetering	€ 2.171
Flexwonen	€ 874
Woningaanpassingen	€ 80
Totaal	€ 22.835

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

Bij de eigen regionale opgave is de opgave berekend op € 27 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar is. Vanaf 2025 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 1-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



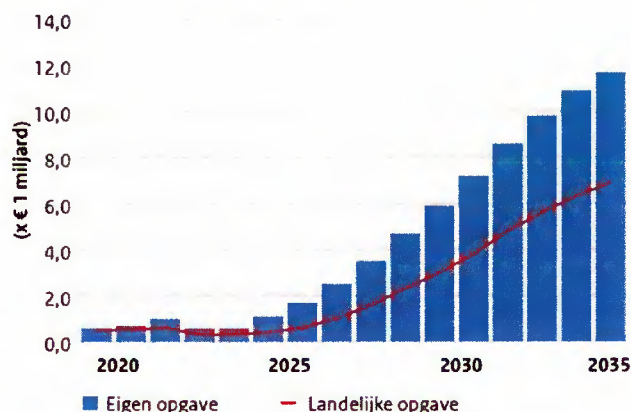
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2025 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 1 miljard per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 7 miljard, ofwel circa € 19.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 12 miljard, ofwel circa € 32.500 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is het aangepaste bouwprogramma als gevolg van de beklemming op het aandeel goedkope koopwoningen. Samen met de keuze voor het economische laag scenario en de extra intramurale opgave leidt dit tot een extra beslag van circa € 4,1 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. Het aangepaste bouwprogramma als gevolg van de beklemming op het aandeel goedkope koopwoningen is verantwoordelijk voor circa 65% van het extra beslag op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,7 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 1-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

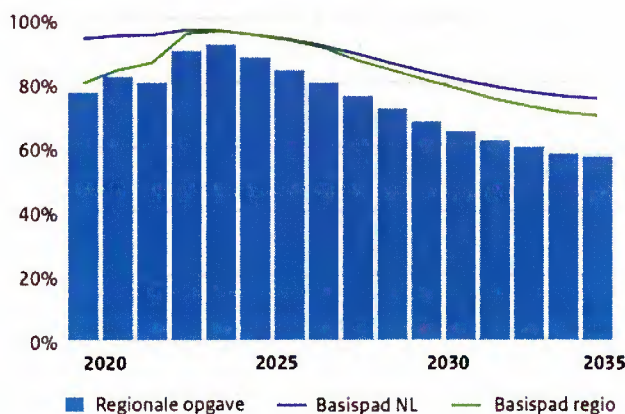


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de metropoolregio Amsterdam conform het landelijke onderzoek berekend op 70%. Bij de eigen regionale opgave zakt dit realisatiepercentage terug tot 57%.

Figuur 1-12: Realisatiepercentage

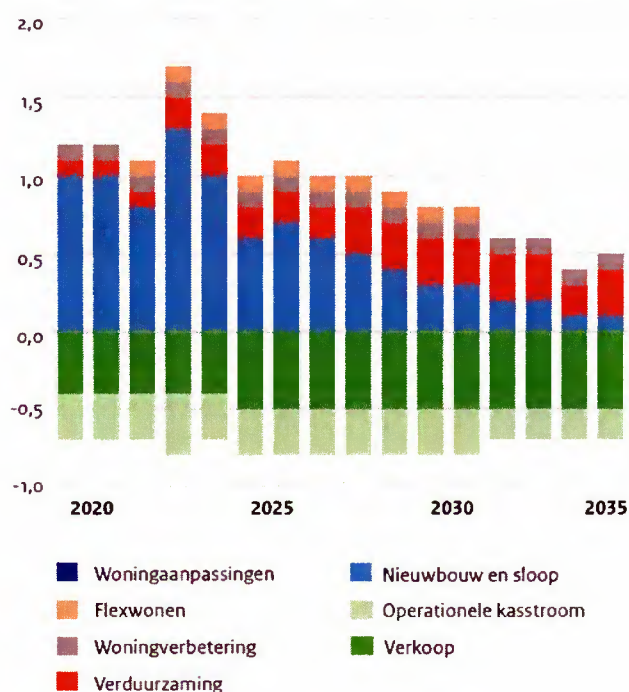


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2023 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 500 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf. Daarnaast valt op dat de metropoolregio Amsterdam relatief hoge verkoopopbrengsten heeft.

Figuur 1-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



1.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

De volkshuisvestelijke opgave in de MRA is zeer groot. De verwachte ontwikkeling van het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam geeft de ernst van de situatie haarscherp weer.

De investeringscapaciteit van corporaties is ontoereikend om die opgave te realiseren, dit geldt zowel voor de opgave volgens de landelijke uitgangspunten als voor de eigen regionale opgave. In beide gevallen komen de niet gerealiseerde investeringen per VHE ruim boven het landelijk gemiddelde. Dit toont aan dat de mismatch tussen opgave en middelen in de Metropoolregio Amsterdam in landelijk perspectief groot is. Verder toont het onderzoek ook aan dat verevening binnen de regio geen oplossing is om de opgave te kunnen realiseren.

De regionale woningmarktomstandigheden vragen om een aantal aanpassingen in de landelijke uitgangspunten (zie paragraaf 1.1.4). De neerwaartse bijstelling van het te verwachten aantal goedkope koopwoningen heeft daarbij het meeste invloed. De uitkomst van de eigen regionale variant onderstreept de noodzaak om de regionale context in de opgave mee te nemen.

Het onderzoek wijst uit dat de corporaties in de metropoolregio Amsterdam vanaf 2025 onvoldoende middelen hebben om de opgave te realiseren. Concreet betekent het dat corporaties in de Metropoolregio Amsterdam dit jaar of volgend jaar tegen de grenzen van hun mogelijkheden oplopen. De aankomende dPi eindigt in jaar 2025 en er zullen minder investeringen geprogrammeerd kunnen worden dan de regionale opgave vereist, dit werpt zijn schaduw nu al vooruit.

De volkshuisvestelijk opgave van de metropoolregio Amsterdam is aanzienlijk groter dan de corporaties financieel verantwoord aankunnen. Zonder structurele maatregelen lukt het niet om de volkshuisvestelijke opgave in de Metropoolregio Amsterdam te realiseren en zorgt het tekort aan middelen vanaf 2025 voor een niet in te lopen achterstand.

2 Regio Rotterdam

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de regio Rotterdam. Deze regio maakt onderdeel uit van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, maar omvat een kleinere afbakening als de woningwetregio. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne. In dit hoofdstuk worden de opgaven op het niveau van de regio Rotterdam gepresenteerd. De haalbaarheid wordt echter op het niveau van de woningwetregio gepresenteerd, aangezien dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren.

2.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de regio Rotterdam. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

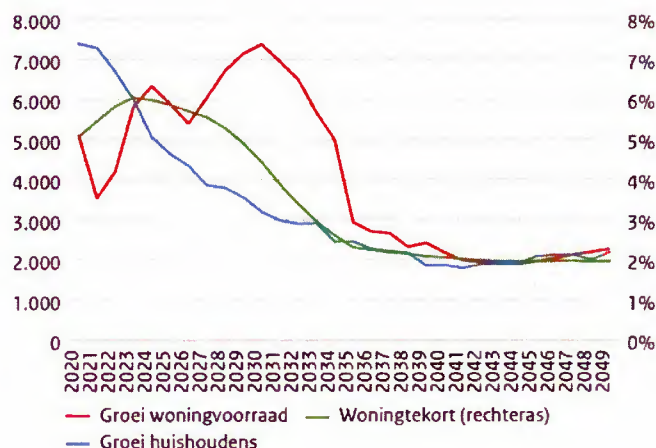
2.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2024 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 2-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 134 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 67 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 88 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

Tabel 2-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

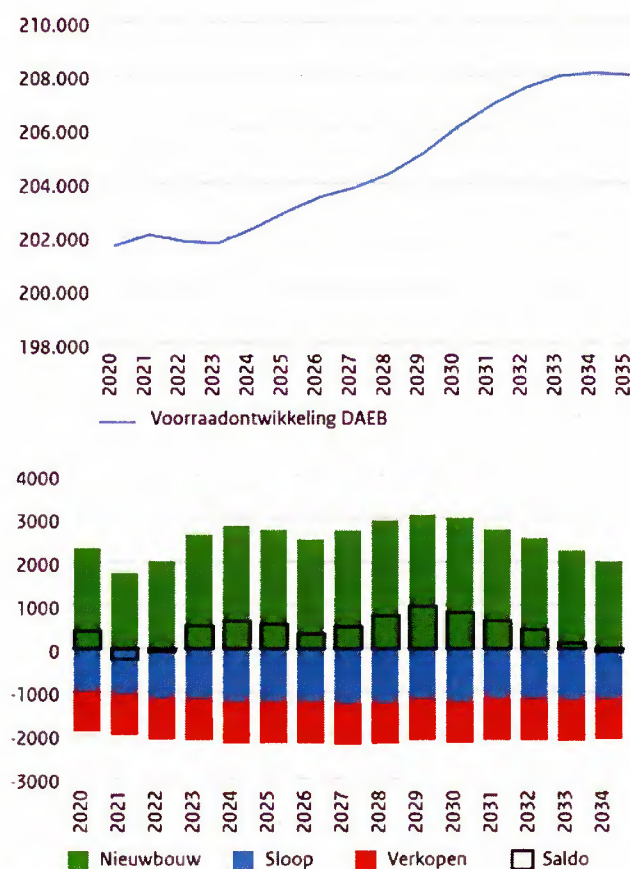
Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	1.275.000	1.409.400	+134.400
Huishoudens	607.100	674.300	+67.200
Totale woningvoorraad	591.600	679.300	+87.700

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige

huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van bijna 202 duizend nu tot 208 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad ligt vanaf 2023 op een hoger niveau dan de eerstkomende jaren omdat de nieuwbouw dan op een hoger niveau ligt. De aantallen sloop liggen in de regio Rotterdam op een relatief hoog niveau en verschillen niet sterk tussen de jaren. De aantallen verkopen laten ook weinig verschillen tussen de jaren zien.

Figuur 2-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak is de omvang van de nieuwbouw het grootst in de periode 2025 t/m 2029. Bij sloop zijn de verschillen tussen de perioden minder groot en bij verkopen zijn nauwelijks verschillen te zien. Door de hogere nieuwbouw is de netto groei (saldo) van de DAEB-voorraad het hoogst in 2025 t/m 2029: ruim 3 duizend woningen. In de laatste periode bedraagt de groei 2 duizend. In de eerste periode is de groei bescheiden en komen er 1.300 woningen bij.

Tabel 2-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				201.700
Mutaties 2020 - 2024	+11.500	-5.600	-4.700	+1.300
Mutaties 2025 - 2029	+14.100	-6.100	-4.800	+3.200
Mutaties 2030 - 2034	+12.600	-5.900	-4.800	+2.000
Mutaties 2020 - 2034	+38.200	-17.600	-14.300	+6.500
Stand 2035				208.000

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 1.400 onzelfstandige studenteneenheden en moeten duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 9,8 duizend van dergelijke woningen.

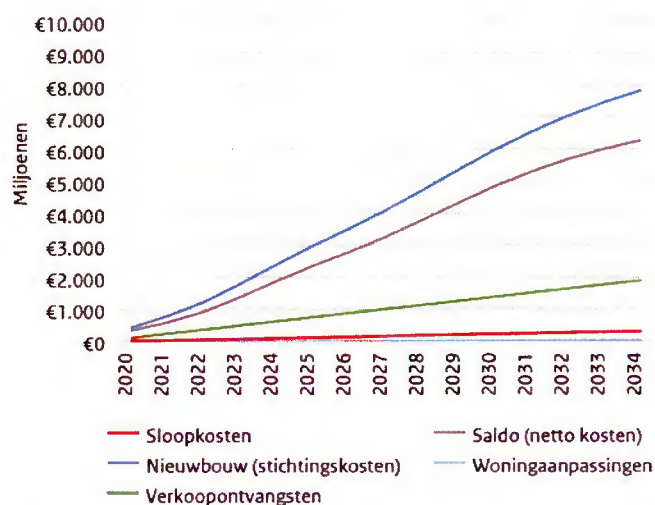
Tabel 2-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	1.400	90
Sloop	700	50
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	1.000	70
Flexwonen		
Nieuwbouw	9.800	650

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €7,8 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €520 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €310 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen bijna €1,9 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt bijna €6,3 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat bijna €420 miljoen.

Figuur 2-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 2-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +7.830	€ +521,8
Sloopkosten	€ +310	€ +20,4
Verkoopontvangsten	€ -1.890	€ -125,9
Woningaanpassingen	€ +30	€ +1,9
Saldo (netto kosten)	€ +6.270	€ +418,3

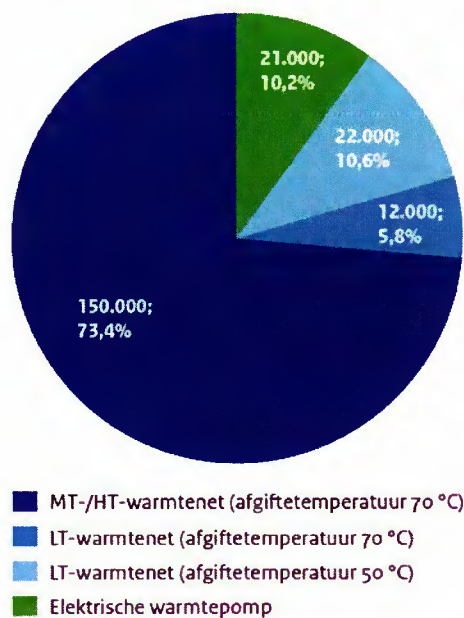
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten⁵.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 10% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 73% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

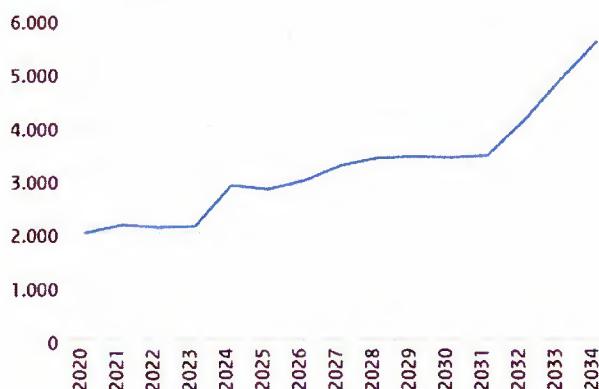
⁵ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 2-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 2,3 duizend woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 3,2 duizend in de periode daarna en 4,3 duizend in 2030 t/m 2034.

Figuur 2-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

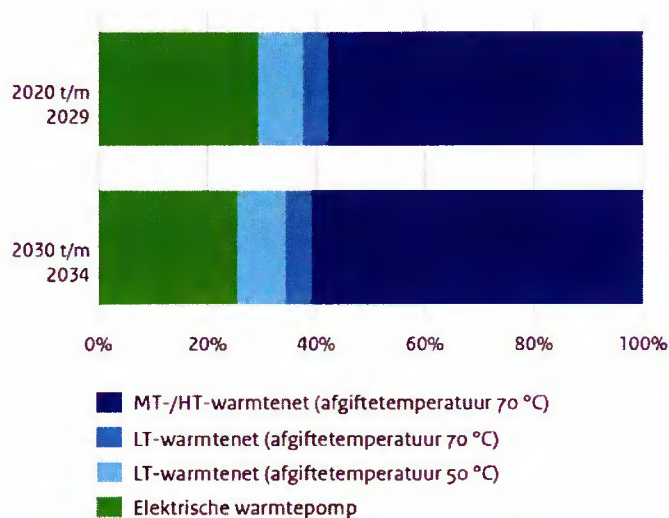


Tabel 2-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	11.300	2.300
2025 t/m 2029	15.900	3.200
2030 t/m 2034	21.400	4.300
Totaal	48.700	3.200

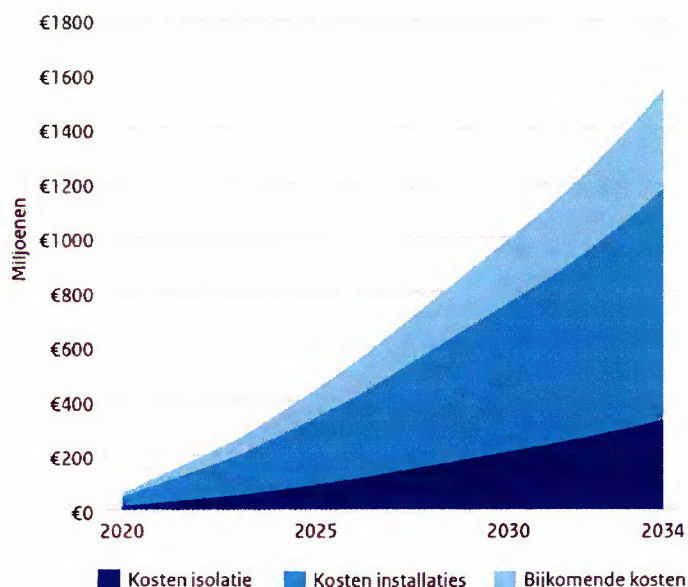
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt beperkt tussen de perioden. In de eerste tien jaar gaat 29% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna is het aandeel elektrische warmtepomp iets kleiner.

Figuur 2-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal ruim €1,5 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €850 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €330 miljoen en de bijkomende kosten €370 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld ruim €100 miljoen per jaar.

Figuur 2-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



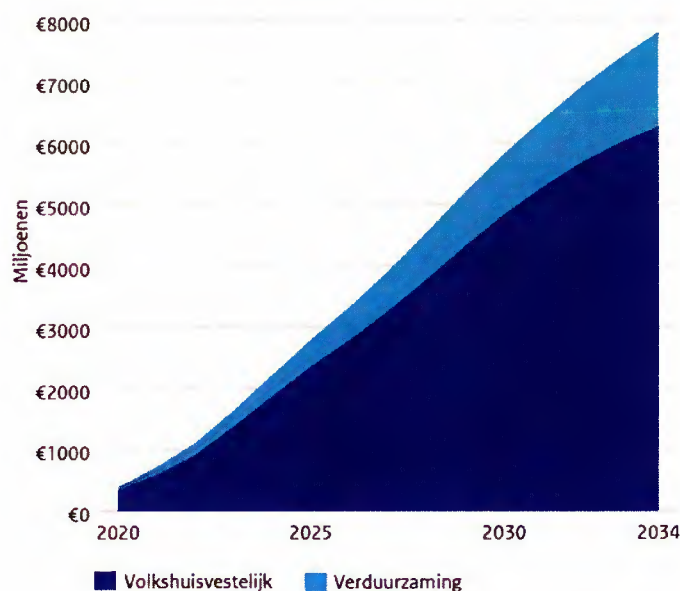
Tabel 2-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 330	€ 22
Kosten installaties	€ 850	€ 57
Bijkomende kosten	€ 370	€ 24
Totaal	€ 1.540	€ 103

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €7,8 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €6,3 miljard ofwel 80% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 2-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



2.1.2

Eigen regionale opgave

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de regio Rotterdam aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio hebben ze daarbij twee wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de regio Rotterdam gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de regio Rotterdam een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst de regio Rotterdam ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Vestia-opgave

Op 12 mei zijn in de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Eindhoven intentieovereenkomsten getekend voor het door andere corporaties in de regio overnemen van bijna 10.000 woningen van Vestia in de zes zogenaamde maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Het doel is om met de overdracht van deze woningen een oplossing te bereiken voor de volkshuisvestelijke uitdagingen in deze gemeenten, die het gevolg zijn van de beperkte financiële

ruimte van Vestia. Met deze transacties is in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek geen rekening gehouden. Bij het plaatsvinden van de transacties zetten verschillende corporaties in de regio een deel van hun investeringsruimte in om bezit van Vestia aan te kopen. Tegelijkertijd wordt met de transacties niet bereikt dat Vestia weer volop kan investeren.

De verwerking is gedaan voor de beoogde transacties in de vijf maatwerkgemeenten die in de woningwetregio Haaglanden – Midden-Holland – Rotterdam liggen (Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Bij de verwerking van deze opgave is aangehouden dat de woningen tegen marktwaarde worden overgenomen door de lokale corporaties en dat deze hier vervolgens nieuwe leningen voor aantrekken. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat in de praktijk één of meerdere van deze transacties zullen plaatsvinden middels een activa-passiva transactie, maar voor de doorrekening in het model is voor een vereenvoudigde verwerkingwijze gekozen. De overname van het bezit is verwerkt conform de verdeling die is afgesproken in de intentieovereenkomsten. Daarnaast is verwerkt dat een groot deel van de woningen die in deze gemeenten in de niet-DAEB tak van Vestia waren geplaatst, terug worden gezet in de DAEB tak van de lokale corporaties. Hierbij is aangehouden dat een groot deel van de terug te plaatsen woningen nog niet is geliberaliseerd.

2.1.3 *Duiding van de verschillen in opgaven*

De eigen regionale opgave leidt niet tot verschillen in de opgave in DAEB-woningvoorraad of de verduurzamingsopgave. De eigen regionale opgave leidt alleen tot verschillen in de beschikbare middelen voor de uitvoering van de opgaven.

2.1.4 *Duiding van de opgave door de regio*

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Binnen de regio Rotterdam is met het ondertekenen van het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken in januari 2019 door alle 14 gemeenten, Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties, en de provincie Zuid-Holland invulling gegeven aan de regionale opgave voor de ontwikkeling van de sociale voorraad. Het beleid van de regio is om te komen tot een meer evenwichtige verhouding van het woningaanbod. Daarbij moeten alle woningsegmenten voldoende aanwezig zijn, sociale woningen, middenhuur en woningen in het topsegment. In het bijzonder binnen de sociale sector dient de betaalbaarheid voor de huurders op orde te zijn. Hierover zijn in het Regioakkoord ook afspraken gemaakt.

Ook binnen steden is het beleid gericht op in balans brengen van wijken. In de regio Rotterdam bevinden zich veel gebieden waar wijkvernieuwing dringend nodig is. In deze wijken is sprake van multi-problematiek, waaronder leefbaarheidsproblemen, verduurzamingsopgave, energietransitie, verouderd bezit van slechte bouwtechnische en woontechnische kwaliteit.

Essentieel binnen het Regioakkoord is de constatering dat een onevenredig groot aandeel in de sociale woningvoorraad in slechts een beperkt aantal gemeenten is geconcentreerd. Door te kiezen voor een evenwichtiger spreiding van deze voorraad worden deze gemeente ontlast van deze onevenwichtigheid. Zo krijgen zij de mogelijkheid om gedifferentieerde wijken te ontwikkelen en de problematiek, die is ontstaan door de grote concentraties sociale woningbouw, adequaat aan te pakken.

Deze evenwichtiger spreiding leidt uiteraard tot een grotere opgave bij de gemeenten die een groter aandeel nemen in de sociale voorraad. Het betreft dan ook niet alleen een verdeling van de opgave over alle regionale corporaties, maar vraagt van sommige corporaties juist een extra inspanning in de betreffende gemeenten. De extra opgave kan voor gemeenten oplopen tot vele honderden en zelfs enkele duizenden woningen.

De corporaties zijn vooral actief in die gebieden waar sprake is van een grote voorraad sociale huurwoningen. Daar liggen voor corporaties dan ook grote opgaven. Dus niet alleen in het nieuw bouwen van woningen. Maar ook in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningen, waar nog een forse aanpak in verduurzaming gedaan moet worden en wijken waar vaak extra inzet op leefbaarheid nodig is. In het streven naar het gewenste evenwicht is inzet van alle betrokken partijen noodzakelijk, in de grote stad zowel als in de omliggende gemeenten. Alle gemeenten en corporaties zijn verbonden aan dezelfde grote volkshuisvestelijke opgave in de regio.

Vanuit het perspectief van het Regioakkoord is er de in de regio Rotterdam een extra opgave:

1. Het streven naar een meer evenwichtige spreiding in de regio leidt ook tot een opgave 'naar locatie'. Waar de aantallen benodigde woningen op regioniveau in dit rapport van benodigde middelen zijn voorzien, worden de kosten van deze noodzakelijke en kostbare exercitie in dit rapport niet zichtbaar.
2. In de regio Rotterdam bevinden zich veel gebieden waar wijkvernieuwing dringend nodig is. In deze wijken is sprake van multi-problematiek, waaronder leefbaarheidsproblemen, verduurzamingsopgave, verouderd bezit van slechte bouwtechnische en woontechnische kwaliteit. Dit is onderkend in de Woondeal waarin onder andere verwezen wordt naar de aanpak in

Rotterdam-Zuid (NPRZ). In het verlengde hiervan heeft de minister aan de Tweede Kamer gemeld dat Vlaardingen en Schiedam wijken hebben die, uiteraard op kleinere schaal, qua problematiek met NPRZ te vergelijken zijn. Ook in de gemeenten Krimpen aan den IJssel, Nissewaard, Maassluis en Capelle aan den IJssel liggen een belangrijke kwaliteitsopgave. Deze multi-problematiek vraagt een extra inzet van corporaties – binnen de grenzen van hetgeen de Woningwet aan activiteiten toelaat. Gezien het feit dat deze problematiek zich in bepaalde (stads)wijken concentreert, betekent het vaak ook dat de opgave meer dan evenredig landt/is geland bij een beperkt aantal corporaties.

3. Naast de in het Regioakkoord opgenomen forse opgave, wordt onderkend dat de corporaties ook een belangrijke bijdragen zullen moeten leveren in de huisvesting van de middeninkomens. Enerzijds omdat de middeninkomens in de knel zitten in de huidige gespannen woningmarkt en er beperkte doorstroming is vanuit de sociale woningvoorraad. Beroepsgroepen die de regio graag huisvest, kunnen nu onvoldoende een geschikte woning vinden. Door alleen toevoegingen door de particuliere sector wordt de doelgroep in het middensegment onvoldoende bediend. Anderzijds kunnen corporaties door middensegment te realiseren bijdragen aan de noodzakelijke differentiatie in kwetsbare wijken.
4. De Regio Rotterdam constateert een bovenmatige invloed op haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de saneringsoperatie van Vestia. De gemeente Rotterdam als kerngemeente wordt, zoals Vestia in haar brief dd. 16 April 2020 benoemt, geconfronteerd met de onmogelijkheid van deze corporatie om zijn volkshuisvestelijke en duurzaamheidsopgave waar te maken. Dit terwijl de maatwerkgemeenten Brielle (1.600 wo) en Barendrecht (1.000 wo.) in het aanbod van sociale woningbouw in grote mate afhankelijk zijn van het bezit van Vestia. Mocht een oplossing voor de genoemde problematiek door corporaties worden gevonden, betekent dit enerzijds een forse financiële inspanning met daarbij een sterke vermindering van de investeringscapaciteit van deze corporaties en anderzijds levert dit voor Vestia nog niet de mogelijkheid tot het doen van de noodzakelijke investeringen. Bij het ontbreken van een uiteindelijke oplossing zal de sociale woningvoorraad in de maatwerkgemeenten drastisch teruglopen, hetgeen een forse nieuwbouwopgave tot gevolg zal hebben. Hetgeen niet becijferd is in het rapport.

2.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, waar de regio Rotterdam onderdeel van

uitmaakt. De reden hiervoor is dat dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

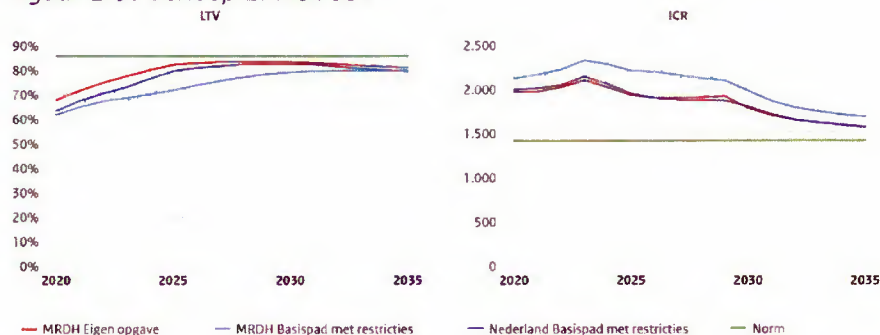
2.2.1 *Doorrekening regionale opgave*

Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen regionale opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam relatief slecht is. Corporaties worden al op korte termijn beknelde door de LTV, maar ook de ICR loopt snel terug richting de grenswaarde van 1,4. Vanaf 2024 is er op regioniveau onvoldoende investeringscapaciteit, zowel bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek als bij de eigen regionale opgave. Voor de eigen regionale opgave is te zien dat de Vestiatransactie een positieve impact heeft op de ICR, maar een negatieve impact heeft op de LTV. Dit komt doordat Vestia nog niet kan investeren na de transactie, maar de overnemende corporaties worden wel eerder beperkt in hun investeringsmogelijkheden. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 2-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam bedraagt in het landelijke onderzoek € 25 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

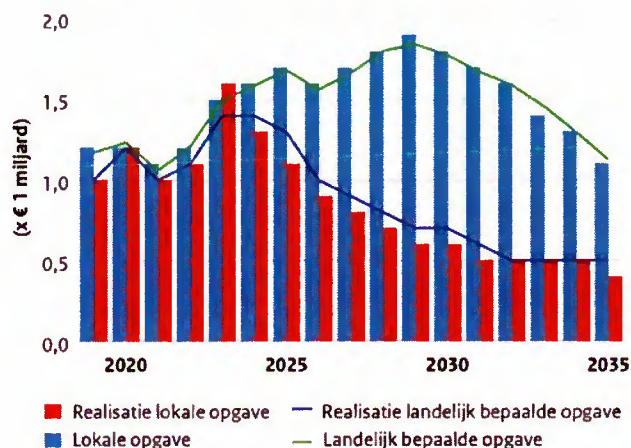
Tabel 2-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 18.247
Verduurzaming	€ 3.638
Woningverbetering	€ 2.341
Flexwonen	€ 745
Woningaanpassingen	€ 87
Totaal	€ 525.057

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

De totale opgave voor de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam is ook bij de eigen regionale opgave berekend op € 25 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar is. Vanaf 2024 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 2-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



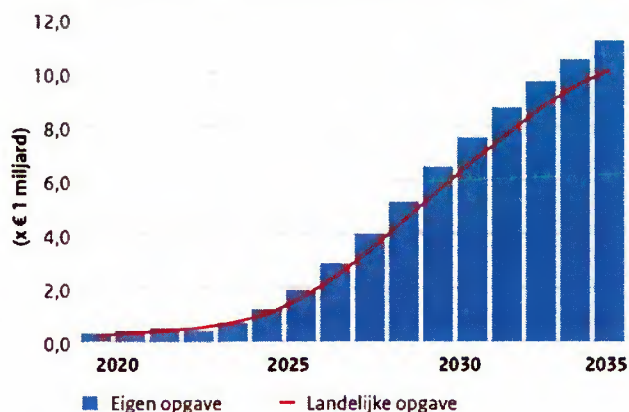
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2024 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 1,4 miljard per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 10 miljard, ofwel circa € 26.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 11 miljard, ofwel circa € 29.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is de beoogde transactie van het bezit van Vestia. De transactie van het bezit van Vestia drukt de financiële middelen van de overnemende corporaties, terwijl Vestia in de eerste jaren nog steeds niet kan investeren. Dit leidt tot een extra beslag van circa € 0,6 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,4 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 2-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

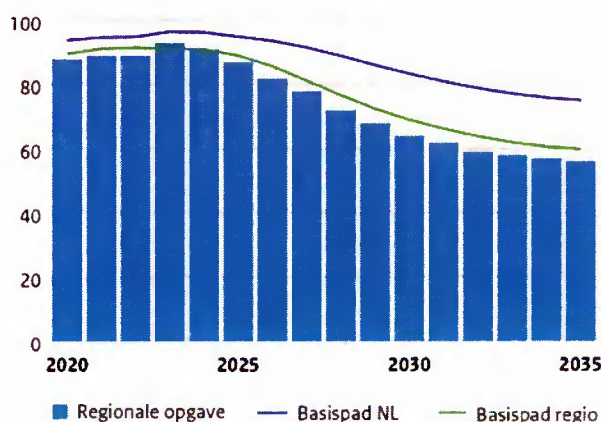


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam conform het landelijke onderzoek berekend op 60%. Bij de eigen regionale opgave zakt dit realisatiepercentage nog verder terug tot 56%.

Figuur 2-12: Realisatiepercentage

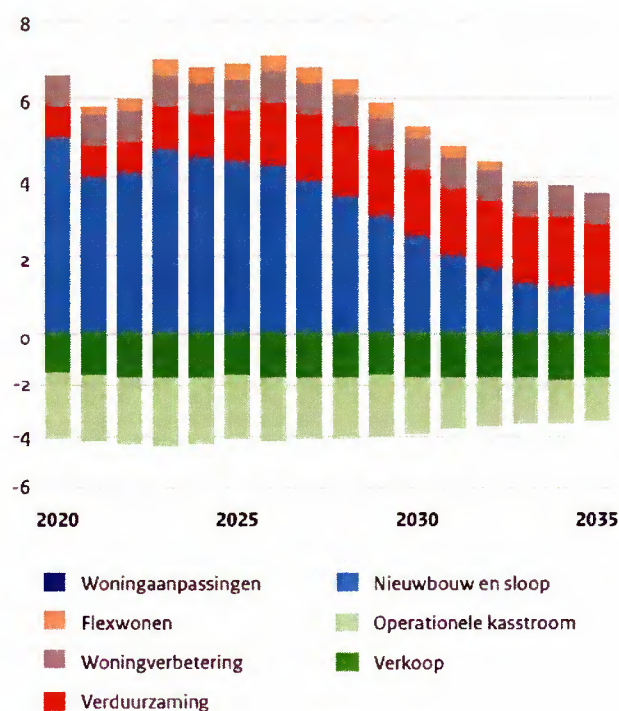


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave. In de figuur is te zien dat vanaf 2023 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 500 miljoen

per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 2-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijsspeil 2018, x € 1 miljard)



2.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

De regio Rotterdam ziet de komende jaren een belangrijke uitdaging in opgaven waarvoor de corporaties zich gesteld zien. Toevoegingen van nieuwe en behoud van sociale woningen, noodzakelijk om het (oplopend) tekort te kunnen inhalen, de grote onderhouds- en transformatieopgave, gericht op het opheffen van de grootstedelijke problematiek zoals in Rotterdam-Zuid, behoud van bestaande woningen en op het realiseren van toekomstbestendige en evenwichtig samengestelde woonwijken, maar ook de gigantische duurzaamheidsopgave zijn belangrijke opgaven voor de komende jaren. In het Regio Akkoord zijn eerste stappen hiertoe gezet. In de Woondeal wordt bovengenoemde integrale aanpak onderschreven.

De conclusie dat voor de corporaties middelen en opgaven niet op elkaar aansluiten behoeft geen verrassing te zijn. Wel illustreert dit de grote zorgen die de regio heeft om haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave te kunnen uitvoeren. Reeds vanaf 2024 wordt in de regio Rotterdam de discrepantie tussen middelen en opgave urgent. Gelet op de

doorlooptijd van woningbouwplannen kan gesteld worden dat dit nu al zijn schaduw vooruitwerpt. Naast de vele inspanningen die gemeenten en corporaties met elkaar aangaan, zal het noodzakelijk zijn om middelen vrij te maken om te doen wat we moeten doen.

Tot slot een drietal punten kenmerkend voor de regionale context:

1. Het rapport toont aan dat voor de regio Rotterdam reeds in 2024 de discrepantie tussen middelen en opgaven urgent is. De wens om de Vestia problematiek in de regio op te lossen en lange doorlooptijd van projecten maken reeds nu, in 2020, deze problematiek urgent. Op middellange en lange termijn zijn de huidige volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven voor de corporaties gegeven het rijksbeleid niet uit te voeren, zoals uit voorliggend rapport blijkt.
2. De trend van benodigde voorraadontwikkeling waarop de afspraken van het Regio Akkoord zijn gemaakt zal uitgaande van de nieuwe bevolkingsprognoses zoals gehanteerd voor dit rapport dienen te worden bijgesteld. Waardoor de opgave voor de voorraadontwikkeling nog groter wordt.
3. De wens van de regio Rotterdam voor een bijdrage aan het middenhuur segment door corporaties biedt oplossingen op gebied van streven naar wijken in balans en tegelijkertijd versterkt het de financiële problematiek.

3 Regio Haaglanden

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de regio Haaglanden. Deze regio maakt onderdeel uit van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, maar omvat een kleinere afbakening als de woningwetregio. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. In dit hoofdstuk worden de opgaven op het niveau van de regio Haaglanden gepresenteerd. De haalbaarheid wordt echter op het niveau van de woningwetregio gepresenteerd, aangezien dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren.

3.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de regio Haaglanden. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

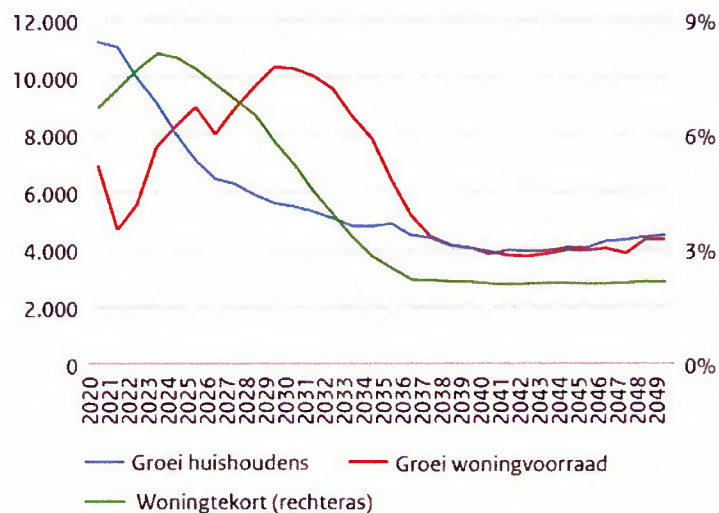
3.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2024 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 3-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 215 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 106 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 125 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

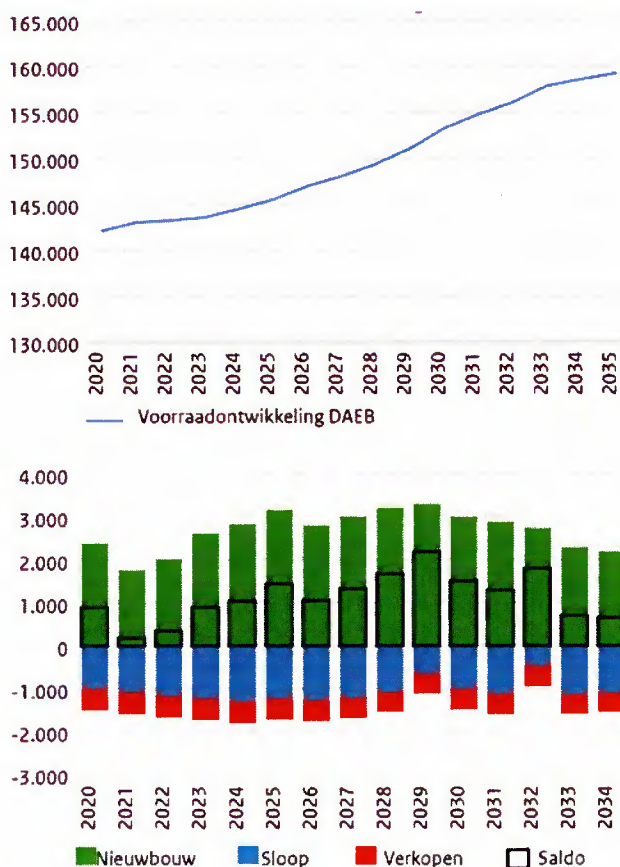
Tabel 3-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	1.122.600	1.337.400	+214.800
Huishoudens	539.200	645.400	+106.200
Totale woningvoorraad	520.600	645.800	+125.200

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van ruim 142 duizend nu tot ruim 159 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad is de eerstkomende jaren bescheiden maar ligt vanaf 2023 op een hoger niveau. De jaarlijkse aantallen nieuwbouw liggen dan op een hoger niveau (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven). De aantallen sloop en verkopen verschillen minder tussen de jaren.

Figuur 3-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de periode 2025 t/m 2029: 15,5 duizend woningen in die periode van vijf jaar. Daardoor is de netto groei (saldo) met 7,7 duizend ook het hoogst in die periode. In de eerste periode is de groei relatief bescheiden en komen er 3,4 duizend DAEB-woningen bij.

Tabel 3-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				142.200
Mutaties 2020 - 2024	+11.600	-5.700	-2.500	+3.400
Mutaties 2025 - 2029	+15.500	-5.400	-2.400	+7.700
Mutaties 2030 - 2034	+13.100	-4.800	-2.300	+6.000
Mutaties 2020 - 2034	+40.200	-15.900	-7.200	+17.100
Stand 2035				159.300

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 3,5 duizend onzelfstandige studenteneenheden en moeten 1,4 duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 9,8 duizend van dergelijke woningen.

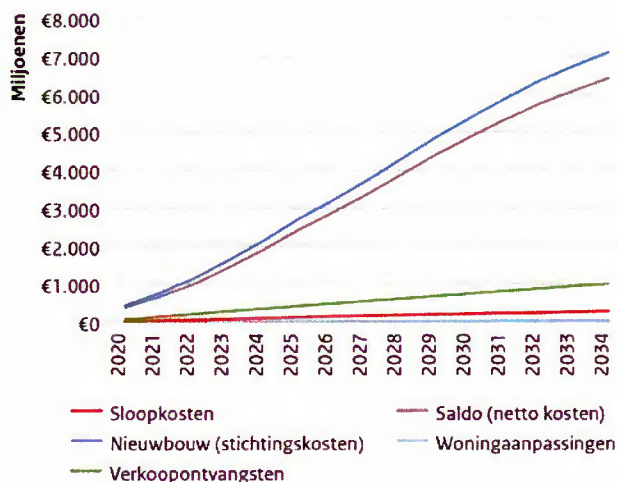
Tabel 3-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	3.500	230
Sloop	1.000	70
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	1.400	90
Flexwonen		
Nieuwbouw	9.800	650

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €7,1 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €470 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €280 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen €1 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €6,4 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat bijna €430 miljoen.

Figuur 3-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 3-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +7.110	€ +473,9
Sloopkosten	€ +280	€ +18,7
Verkoopontvangsten	€ -1.000	€ -66,9
Woningaanpassingen	€ +40	€ +2,5
Saldo (netto kosten)	€ +6.420	€ +428,1

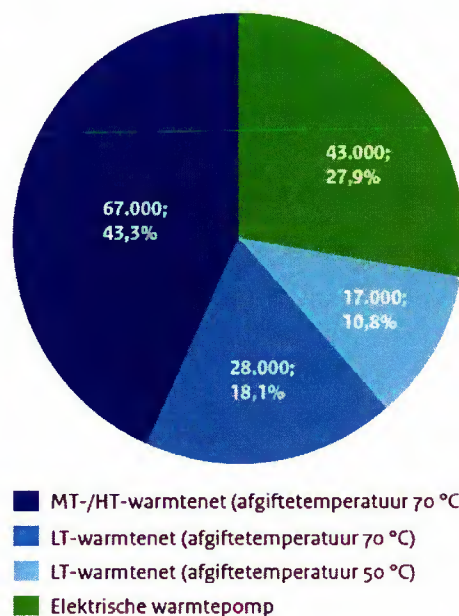
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten⁶.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 28% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 43% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

⁶ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 3-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 1,7 duizend woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 4 duizend in de periode daarna en 4,5 duizend in 2030 t/m 2034.

Figuur 3-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

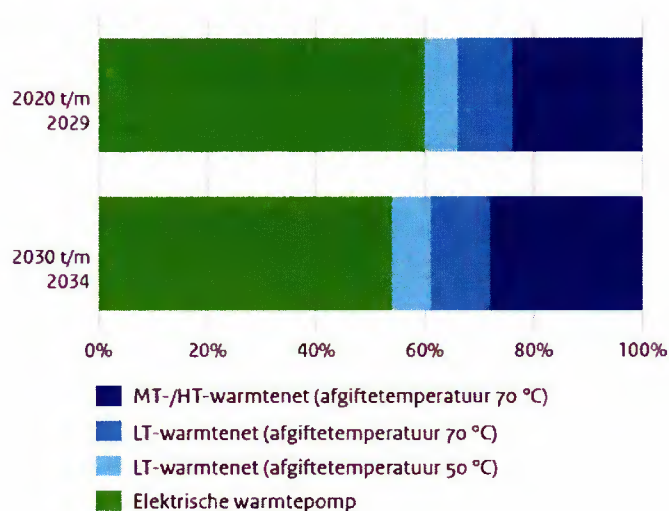


Tabel 3-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	8.700	1.700
2025 t/m 2029	19.800	4.000
2030 t/m 2034	22.700	4.500
Totaal	51.200	3.400

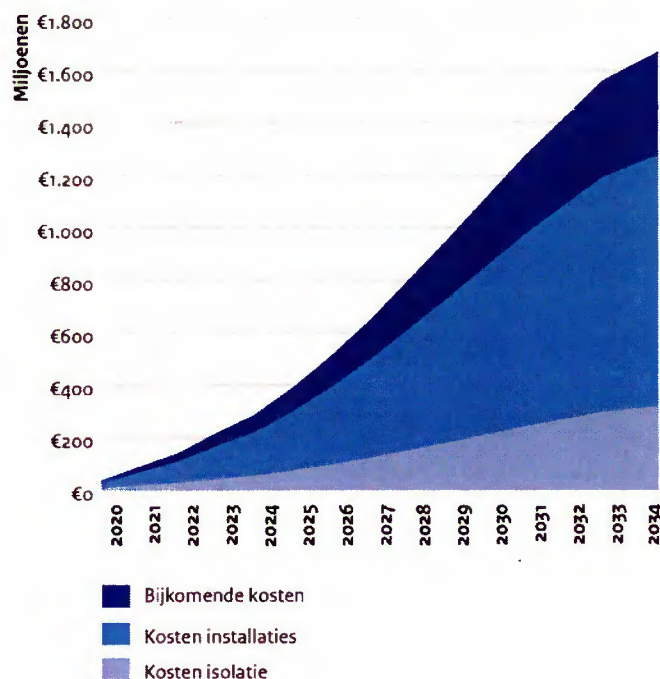
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt enigszins per periode. In de eerste tien jaar gaat 60% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan iets kleiner.

Figuur 3-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal bijna €1,7 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €960 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €320 miljoen en de bijkomende kosten €400 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld ruim €110 miljoen per jaar.

Figuur 3-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



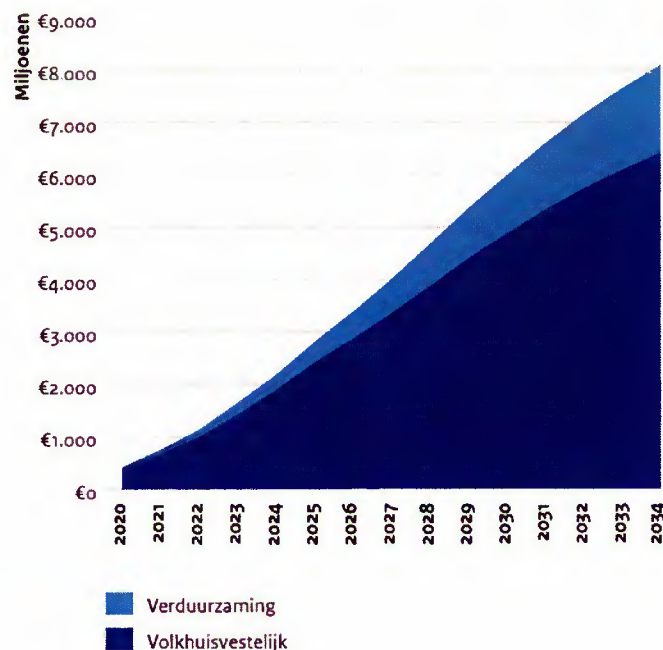
Tabel 3-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 320	€ 21
Kosten installaties	€ 960	€ 64
Bijkomende kosten	€ 400	€ 26
Totaal	€ 1.670	€ 112

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €8 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €6,4 miljard ofwel 79% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 3-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



3.1.2

Eigen regionale opgave

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de regio Haaglanden aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio heeft de regio daarbij vier wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de regio Haaglanden gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de regio Haaglanden een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst de regio Haaglanden ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Vestia-opgave

Op 12 mei zijn in de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Eindhoven intentieovereenkomsten getekend voor het door andere corporaties in de regio overnemen van bijna 10.000 woningen van Vestia in de zes zogenaamde maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Het doel is

om met de overdracht van deze woningen een oplossing te bereiken voor de volkshuisvestelijke uitdagingen in deze gemeenten, die het gevolg zijn van de beperkte financiële ruimte van Vestia. Met deze transacties is in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek geen rekening gehouden. Bij het plaatsvinden van de transacties zetten verschillende corporaties in de regio een deel van hun investeringsruimte in om bezit van Vestia aan te kopen. Tegelijkertijd wordt met de transacties niet bereikt dat Vestia weer volop kan investeren.

De verwerking is gedaan voor de beoogde transacties in de vijf maatwerkgemeenten die in de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam liggen (Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Bij de verwerking van deze opgave is aangehouden dat de woningen tegen marktwaarde worden overgenomen door de lokale corporaties en dat deze hier vervolgens nieuwe leningen voor aantrekken. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat in de praktijk één of meerdere van deze transacties zullen plaatsvinden middels een activa-passiva transactie, maar voor de doorrekening in het model is voor een vereenvoudigde verwerkingswijze gekozen. De overname van het bezit is verwerkt conform de verdeling die is afgesproken in de intentieovereenkomsten. Daarnaast is verwerkt dat een groot deel van de woningen die in deze gemeenten in de niet-DAEB tak van Vestia waren geplaatst, terug worden gezet in de DAEB tak van de lokale corporaties. Hierbij is aangehouden dat een groot deel van de terug te plaatsen woningen nog niet is geliberaliseerd.

Extra inlopen tekort aan sociale huurwoningen

Haaglanden heeft becijferd hoeveel extra woningen zij nodig hebben om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen. Deze opgave komt bovenop de laatste behoefteraming voor de regio, welke gebaseerd is op de provinciale doorrekening (WBR 2019). Die berekening komt neer op een opgave van 19.500 sociale huurwoningen. In het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes wordt in vergelijking met de WBR prognose van de provincie rekening gehouden met een hogere, nationale demografische prognose van CBS (dec. 2019) en een inloop van regionale tekorten tot 2035. Mede daardoor komt de groei van de DAEB voorraad tot aan 2035 al uit op 17.100. Gegeven de ambities van Haaglanden om het tekort tot 2030 in te lopen, is over de gehele periode (2020-2035) rekening gehouden met 2.400 extra DAEB woningen (nieuwbouw). Met deze aanvullende inspanning voor het sociale segment kan de druk sneller verminderd worden waardoor bijvoorbeeld wachtlijsten in hoger tempo verkort worden.

Huisvesten thuis- en daklozen

Anno 2018 (laatste schatting CBS) zijn er bijna 15.000 dakloze personen verblijvend in één van de vier grootste gemeenten (G4): Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht. Haaglanden wenst voor deze doelgroep huisvestingsplekken te realiseren. Aangezien het aantal daklozen in Den Haag niet bekend is, is het aantal bepaald naar rato van het aantal inwoners in de vier grootste gemeenten. Qua invulling van de huisvestingsplekken is gekozen voor de realisatie van meergezinswoningen met een huurprijs tot de kwaliteitkortingsgrens. In totaal gaat het om 3.400 van dergelijke woningen.

3.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel.

In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: 46 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus ruim 40 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. De aantallen sloop en verkopen liggen op hetzelfde niveau. Door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 3-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	40.200	46.000	5.800
Sloop	-126.000	-15.900	-15.900	0
Verkoop	-140.000	-7.200	-7.200	0
Saldo	113.000	17.100	22.900	5.800

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen⁷ zijn in de eigen opgave van de regio ruim €800 miljoen hoger. Het totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook ruim €800 miljoen hoger.

⁷ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen.

Tabel 3-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +7.110	€ +7.920	€ +810
Sloopkosten	€ +2.200	€ +280	€ +280	€ 0
Verkoopontvangsten	€ -21.440	€ -1.000	€ -1.000	€ 0
Woningaanpassingen	€ +550	€ +40	€ +40	€ 0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +6.420	€ +7.240	€ +820

De verduurzamingsopgave is conform het landelijke onderzoek. Hier zijn geen verschillen in. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook uitsluitend veroorzaakt door een duurdere woningbouwopgave in de eigen opgave.

Tabel 3-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +6.420	€ +7.240	€ +820
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +1.670	€ +1.670	€ 0
Totaal	€ +79.150	€ +8.090	€ +8.910	€ +820

3.1.4

Duiding van de opgave door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Partijen in de regio Haaglanden hebben BZK gevraagd om een aantal specifieke opgaven, die niet in het landelijke onderzoek zijn meegenomen, door te rekenen voor de regio. Dit betreft de opgave in de middenhuur, de Vestia opgave, het inlopen van het tekort aan woningen en het huisvesten van dak -en thuislozen.

Opgave en belang middenhuur

In de regio Haaglanden is te zien dat de particuliere sector het middenhuur segment (tot circa € 950) onvoldoende bedient. De woningen die wel door deze partijen worden gerealiseerd hebben veelal kleine oppervlakten, zitten qua huurprijs aan de bovengrens en ontstijgen binnen afzienbare tijd het segment. Ook worden woningen verkocht aan commerciële partijen om daarna duurder verhuurd of verkocht te worden vanuit rendementsoverwegingen. Hiermee wordt ook een doelgroep bediend, maar dat is niet de doelgroep waarvoor de corporaties deze woningen willen realiseren.

Corporaties willen deze woningen vooral toevoegen om twee redenen: enerzijds voor de groep middeninkomens die tussen wal en schip raken, anderzijds volkshuisvestelijk voor de doorstroming (waaronder uitstroom scheefwoningers) vanuit betaalbare huurwoningen. Aangezien de opgave voor

middenhuur niet door de markt wordt oppakt, lijkt het ons logisch om dit als opgave te bestempelen. De corporaties in Haaglanden willen, vanuit de niet-DAEB tak, bijdragen aan het realiseren van deze opgave. In de eigen regionale opgave is hiertoe de liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB op 50% gehouden.

Vestia opgave

Vestia heeft woningen in zes van de negen gemeenten in de regio Haaglanden. In de drie kerngemeenten kan Vestia door haar financiële positie als saneringscorporatie slechts een zeer beperkte bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Volkshuisvestelijke opgaven die nu niet (volledig) kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld (sloop-) nieuwbouwprojecten in Den Haag (met name Zuidwest) en de verduurzamingsopgave. Vanaf eind 2019 zijn er beperkingen opgetreden als gevolg van het herijkt verbeterplan 2019-2021. Vanwege de daaraan gekoppelde WSW-regels mag Vestia inkomsten uit verkoop niet (langer) inzetten voor sloop- en nieuwbouwplannen. Dit betreft uitbreidingsnieuwbouw op nieuwe locaties en aankoop van bezit in Den Haag en Delft. Een oplossing voor dit vraagstuk is complex en ligt nog niet voorhanden. Het is daarnaast niet duidelijk of de gevolgen van het herijkte verbeterplan volledig in het rapport zijn verwerkt.

Daarnaast liggen twee (van de zes) maatwerkgemeenten van Vestia in de regio Haaglanden. Dit betreft ruim 3.900 woningen die bij voorkeur overgenomen worden door andere corporaties uit de regio. Hiertoe is een bestuurlijk akkoord getekend door vijf van de vijftien corporaties uit de regio Haaglanden. Deze overname legt een groot beslag op de investeringscapaciteit van de corporaties in Haaglanden. Desondanks werken de corporaties graag mee om dit volkshuisvestelijke probleem in de sector op te lossen. Hiervoor moeten deze corporaties op de een of andere wijze worden gecompenseerd door het Rijk. Het Rijk zou tenminste zijn afspraken over de flankerende maatregelen ten aanzien van deze overname moeten nakomen. Met de in beeld gebrachte tekorten in de regio Haaglanden is het essentieel dat bestaande sociale huurwoningen voor de sector worden behouden. Anders zou de DAEB-opgave alleen maar groter worden.

Met de overname zorgen de corporaties ervoor dat de volkshuisvestelijke opgaven in de maatwerkgemeenten adequaat kunnen worden opgepakt. De overname legt echter ook een groot beslag op de investeringscapaciteit van de overnemende corporaties. Daarom is het van belang dat er afspraken worden gemaakt tussen de overnemende corporaties en de gemeenten over het aantal woningen dat behouden blijft voor de sociale huursector.

In de uitwerking van deze eigen regionale opgave wordt het aandeel DAEB en niet-DAEB niet gekwantificeerd. Het vraagt nadere verdieping om te bekijken of het aandeel te behouden en/of terug te plaatsen woningen naar DAEB reëel is, en daarmee ook of de aannames in deze berekening juist zijn. Het overhevelen van woningen van niet-DAEB naar DAEB wordt in het rapport in financiële zin gebagatelliseerd. Daarnaast wordt de Vestiaproblematiek in Haaglanden nu geschat op 0,6 mld., dat is naar het idee van de regio te laag.

Inlopen tekort woningbouwopgave

In de WBR-prognose is slechts beperkt rekening gehouden met het inlopen van het huidige tekort op de woningmarkt (25% inloop). De DAEB-woningen uit de opgave voorzien naar verwachting vooral in het opvangen van de toekomstige huishoudensgroei. Het is daarmee een minimum, want eigenlijk is er meer nodig. Momenteel wachten woningzoekenden in de regio Haaglanden gemiddeld 66 maanden op een sociale huurwoning. De afgelopen vijf jaar zijn de wachttijden in de regio verdubbeld. Omdat vanuit de berekende opgave voor de doelgroep niet substantieel ingelopen wordt op de bestaande tekorten, hebben de corporaties kenbaar gemaakt dat de daadwerkelijke opgave hoger ligt. Het huidige woningtekort in de regio Haaglanden is met 3,8% bovengemiddeld. Uit de meest actuele raming in de 'Staat van de Woningmarkt' blijkt dat het tekort in de regio Haaglanden oploopt tot meer dan 7% in 2025. Dit komt door de verwachte daling van de bouwproductie en verdere toename van het aantal huishoudens. Er is sprake van woningnood. Dat is ongewenst en vraagt om een extra inspanning. Flexwonen kan als tijdelijke oplossing worden gezien, maar er is ook structureel een extra toevoeging nodig om de tekorten in te lopen. In de eigen regionale opgave zijn hiertoe 2.400 extra woningen opgenomen.

Opgave huisvesten van dak -en thuislozen

Dak -en thuislozen zijn in het landelijke onderzoek niet meegenomen in de woningbehoefteraming van ABF. De aantallen van ongeregistreerde doelgroepen, zoals dak -en thuislozen, liggen vanwege de beschikbaarheid van voorzieningen in de randstad hoger dan in andere delen van het land. Het aantal daklozen is in 2018 (moment laatste schatting door het CBS) gestegen tot 39.300 personen. Ruim 37% van alle daklozen (dus ruim 14.550 personen) verbleef in één van de vier grootste gemeenten (G4): Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht. Het Rijk vraagt deze gemeenten om de regie te pakken om dit probleem op te lossen. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de corporaties om in huisvesting te voorzien. Gezien de actualiteit van dit vraagstuk vraagt de regio aandacht voor deze opgave. In de eigen regionale opgave zijn hiertoe 3.400 extra woningen opgenomen.

Bij de uitwerking van deze eigen regionale opgave heeft de regio twee kanttekeningen.

- Corporaties zien voor deze doelgroep ook tijdelijke woningen als gedeeltelijke invulling van de opgave. In het rapport wordt niet duidelijk in hoeverre deze opgave zich verhoudt tot de opgave flexwonen (meegenomen in de landelijke opgave).
- Er wordt uitgegaan van het toevoegen van woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Een aantekening hierbij is dat nagenoeg alleen voor modulaire, tijdelijke woningen de business case met deze huurprijs kan worden rond gerekend. Bij definitieve huisvesting wordt deze doelgroep gehuisvest in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Opgave in Den Haag Zuidwest

Deze opgave maakt geen onderdeel uit van de eigen regionale opgave, maar is meegenomen in de landelijke opgave. Gezien de grootschaligheid, urgentie, complexiteit en het grote belang van deze opgave geeft de regio ook op dit punt graag een toelichting.

Den Haag Zuidwest kent circa 70.000 inwoners. De middenklasse is de afgelopen decennia weggetrokken en de instroom van nieuwe groepen betrof veelal mensen met een laag inkomen en opleidingsniveau. Om deze neerwaartse spiraal tegen te gaan is dringend een grootschalige samenhangende aanpak nodig waarbij fysiek én sociaal hand in hand gaan en elkaar versterken. De fysieke vernieuwing en verdichting van Zuidwest is daarbij van zeer groot belang. Hiervoor is een ambitieus woningbouwprogramma nodig om tot een betere mix van sociale huurwoningen en duurdere huur- en koopwoningen voor middeninkomens te komen. Daarbij is een hoger voorzieningenniveau en een betere lokale en regionale bereikbaarheid van het gebied noodzakelijk.

De gemeente Den Haag en de minister van BZK hebben in de Woondeal Zuidelijke Randstad afgesproken om een meerjarig partnerschap aan te gaan om de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest vorm te geven en uit te voeren. De ambitie is om 20.000 woningen te bouwen in Zuidwest. Het woningbouwprogramma heeft een totale looptijd van 10 tot 20 jaar en bestaat op hoofdlijnen uit:

- Sloop van ca. 10.000 sociale woningen; er worden evenveel sociale woningen teruggebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de 1ste en de 2de aftoppingsgrens.
- Toevoegen van ca. 10.000 woningen, waarvan 30% sociaal en 70% in de marktsector, een substantieel deel betaalbaar; dit is conform het nieuwe coalitieakkoord 2019 – 2022.

- De gemengde gebiedsontwikkeling wordt gestart in Knoop Moerwijk, omgeving Leyweg en Gaarden/Dreven/Zichten en de Venen.

3.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, waar de regio Haaglanden onderdeel van uitmaakt. De reden hiervoor is dat dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

3.2.1

Doorrekening regionale opgave

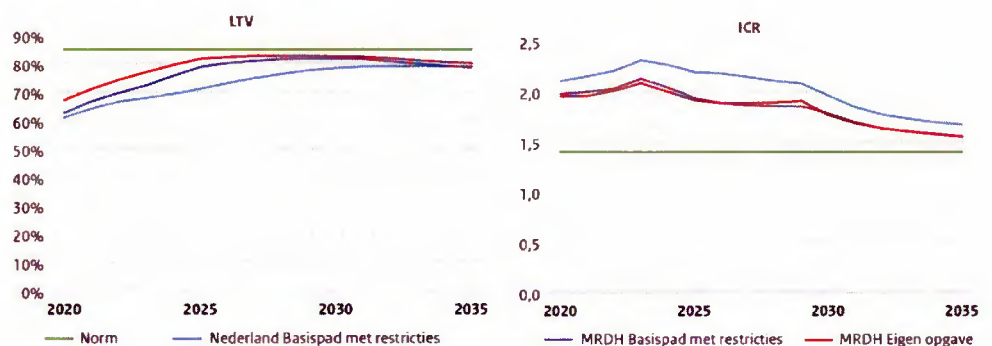
Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen aangeleverde opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam relatief slecht is. Corporaties worden al op korte termijn beknelde door de LTV, maar ook de ICR loopt snel terug richting de grenswaarde van 1,4. Vanaf 2024 is er op regioniveau onvoldoende investeringscapaciteit, zowel bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek als bij de eigen regionale opgave. Voor de eigen regionale opgave is te zien dat de Vestiatransactie een positieve impact heeft op de ICR, maar

een negatieve impact heeft op de LTV. Dit komt doordat Vestia nog niet kan investeren na de transactie, maar de overnemende corporaties worden wel eerder beperkt in hun investeringsmogelijkheden. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 3-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam bedraagt in het landelijke onderzoek € 25 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

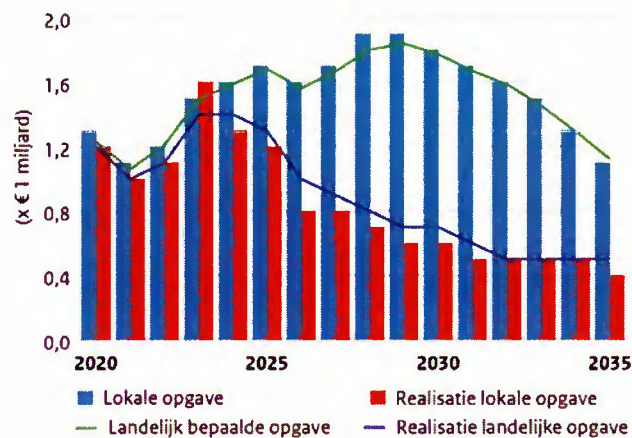
Tabel 3-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 18.247
Verduurzaming	€ 3.638
Woningverbetering	€ 2.341
Flexwonen	€ 745
Woningaanpassingen	€ 87
Totaal	€ 25.057

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

In de eigen regionale opgave bedraagt de totale opgave € 26 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar. Vanaf 2024 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 3-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



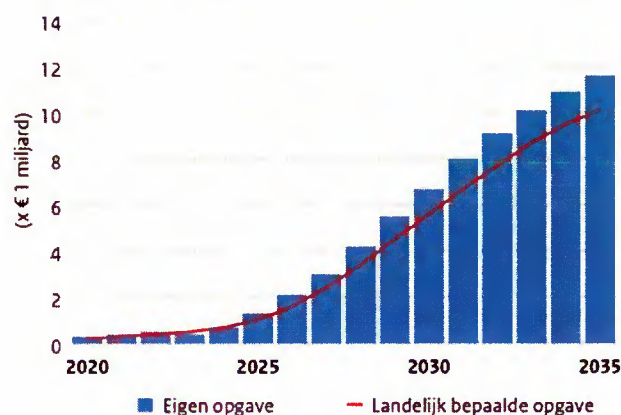
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2024 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 1,4 miljard per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 10 miljard, ofwel circa € 26.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 12 miljard, ofwel circa € 30.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de alternatieve regionale opgave is de extra woningbouwopgave. De extra woningbouwopgave leidt tot een extra beslag van circa € 0,7 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De transactie van het bezit van Vestia leidt tot een extra beslag van circa € 0,6 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,4 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 3-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

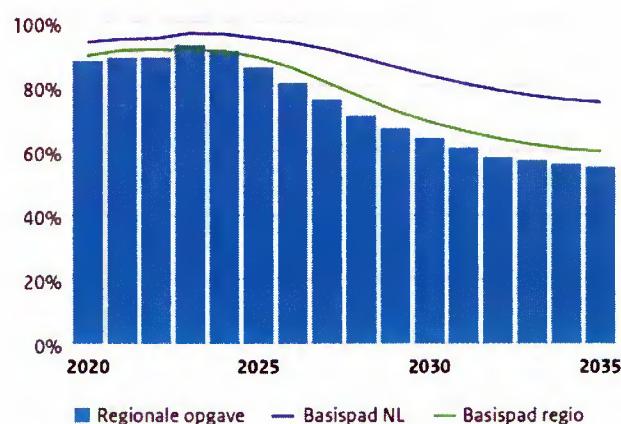


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam conform het landelijke onderzoek berekend op 60%. Bij de door de regio aangedragen opgave zakt dit realisatiepercentage nog verder terug tot 55%.

Figuur 3-12: Realisatiepercentage

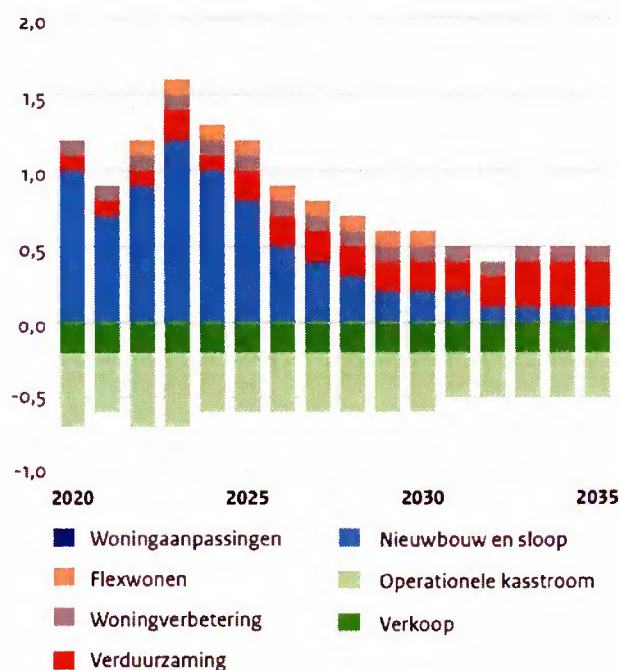


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2023 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 500 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 3-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



3.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

Het rapport bevestigt dat de regio Haaglanden een omvangrijke opgave heeft, onder meer voor uitbreiding van de woningvoorraad, de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad (waaronder verduurzaming) en verbetering van de leefbaarheid. Er zijn onvoldoende duurzame en betaalbare huurwoningen voor de inwoners van Haaglanden. Aangezien de opgaven, bijna met een factor twee, groter zijn dan de beschikbare middelen zijn de corporaties in de regio Haaglanden niet in staat om al deze uitdagingen aan te gaan en te realiseren. Corporaties spannen zich tot het uiterste in om opgaven te kunnen realiseren, maar moeten wel verantwoord blijven begroten. Zij willen immers blijvend een betrouwbare partner zijn die kan investeren in de volkshuisvesting. Niet alleen nu, maar ook nog over 20 jaar en zelfs 40 jaar. Dat kan niet als je de nu beschikbare

investeringscapaciteit op korte termijn volledig uit nut en er daarna niets meer resteert. De cijfers laten een alarmerend beeld zien van de beschikbare investeringsruimte die in de toekomst overblijft om te voorzien in onze (nieuwbouw) opgave. Deze droogt vanaf 2025 bijna geheel op. Een voorzienbaar tekort in 2025 werpt in de huidige meerjarenbegroting van corporaties zijn schaduw vooruit. Dit betekent dat er voorzichtigheidshalve nu al minder wordt ingerekend en voorbereid. Er is dus haast geboden bij een oplossing.

Het rapport laat helder zien dat de opgaven groot zijn en dat deze de komende jaren oplopen, tegelijkertijd neemt de operationele kasstroom af en daalt de investeringscapaciteit in de regio Haaglanden. Hiermee staat het duurzaam business model van de corporaties, zeker ook in Haaglanden, enorm onder druk. Om de investeringscapaciteit van de corporaties te vergroten is een structurele, impactvolle lastenverlaging voor de sector nodig.

Naast de landelijke opgave ziet de politiek, zowel landelijk als lokaal, een belangrijke rol voor de corporaties bij de realisatie van de eigen regionale opgaven. Waaronder het oppakken van de volkshuisvestelijke taken waaraan Vestia niet meer kan voldoen en het huisvesten van thuis- en daklozen. De corporaties willen voorzien in betaalbare huisvesting voor de doelgroep, voldoende woningen realiseren en bestaande woningen verduurzamen, maar kunnen dit niet zonder het Rijk.

Tenslotte maakt de regio nog de volgende kanttekeningen bij de vertaling die is gemaakt van de opgave naar de benodigde investeringen:

- Het is niet ideaal dat de opgave op Haaglanden niveau is en de haalbaarheid (middelen) op woningwetregio (Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam). Er wordt uitgegaan van een perfecte herverdeling van opgaven tussen corporaties in het hele kernwerkgebied. De werkelijkheid is veel weerbarstiger. Temeer het kernwerkgebied van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam uit drie regio's bestaat. Op dit moment hebben we geen zicht op hoe dit op kleinere schaal uitpakt. Oplossingen moeten maatwerk bieden op corporatieniveau. Het is van belang om ook op Haaglanden niveau de haalbaarheid te toetsen.
- Met de oplopende bouwkosten worden onder andere veroorzaakt door de steeds hogere eisen die gesteld worden aan verduurzaming, hogere marktprijzen, hogere materiaalkosten en hogere grondkosten bij binnenstedelijk bouwen. Op basis van een inventarisatie van de huidige stichtingskosten bedragen deze € 200.000 per gerealiseerde woning. De verwachting is dat de stichtingskosten de komende jaren stijgen naar € 223.000 in 2024. Hiermee lijken de ingeschatte stichtingskosten in het model aan de lage kant. Met een netto opgave van 40

duizend nieuwbouwwoningen vraagt dat een investering van circa 8 miljard. Het cumulatieve investeringsbedrag nieuwbouw komt in de doorrekening uit op 7,1 miljard.

- De kosten voor verduurzamen en aardgasvrij maken komen op 1,7 miljard tot 2035. Het zwaartepunt ligt met 960 miljoen op de installaties (warmtepompen) en veel minder op isolatie. De isolatieopgave lijkt hiermee erg laag ingerekend. Eerder heeft de regio berekend dat alleen de isolatieopgave in Haaglanden tot 2050 circa 1,9 miljard bedraagt.

4 Regio Utrecht16

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de regio Utrecht16 (U16). De afbakening van dit gebied omvat dezelfde afbakening als de woningwetregio van de U16. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

4.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de U16. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

4.1.1 *Regionale opgave conform landelijk onderzoek*

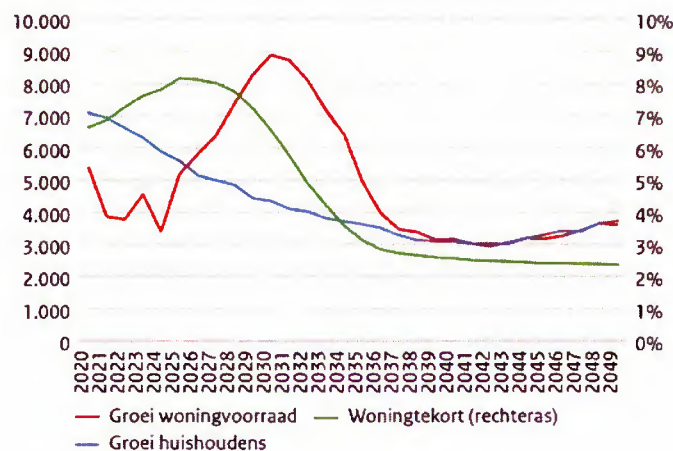
Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2026 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt

de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 4-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 127 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 78 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 93 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

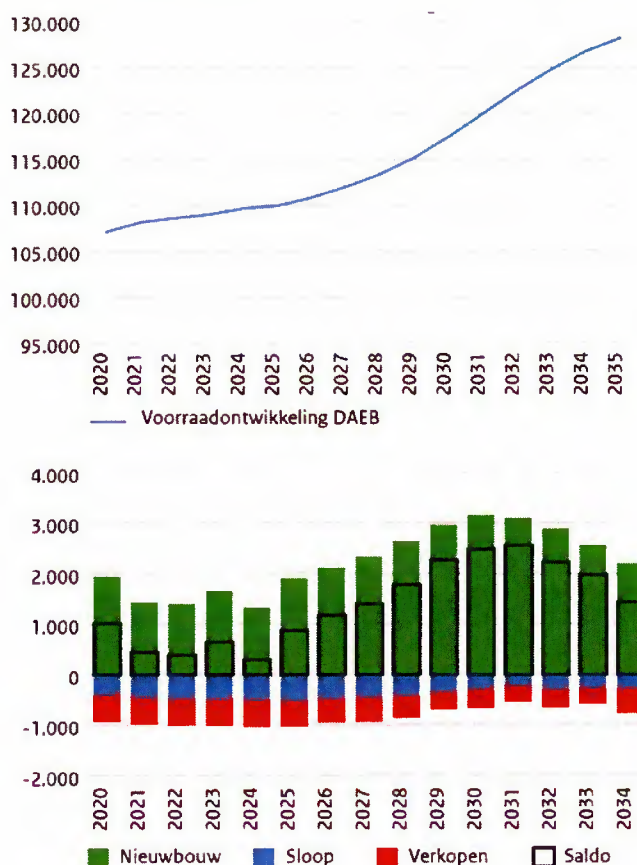
Tabel 4-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	960.700	1.087.800	+127.100
Huishoudens	444.500	522.500	+78.000
Totale woningvoorraad	417.700	511.000	+93.300

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van ruim 107 duizend nu tot ruim 128 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad ligt vanaf 2025 structureel op een hoger niveau dan de eerstkomende jaren. De groei is het grootst in de jaren rond 2030. De sloop en verkopen liggen dan op een lager niveau terwijl de nieuwbouw fors hoger is dan de eerste jaren (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven).

Figuur 4-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de periode 2030 t/m 2034 terwijl de sloop en verkopen juist in de loop van de tijd afnemen. Daardoor is de netto groei (saldo) het hoogst in de laatste periode: bijna 11 duizend woningen in totaal tegen 7,5 duizend woningen in 2025 t/m 2029. In de eerste periode is de groei bescheiden en komen er bijna 3 duizend DAEB-woningen bij. Gemiddeld komt de nieuwbouwproductie uit over de hele periode uit op ca. 2.250 woningen per jaar.

Tabel 4-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand/saldo
Stand 2020				107.100
Mutaties 2020 - 2024	+7.800	-2.300	-2.700	+2.800
Mutaties 2025 - 2029	+12.000	-2.200	-2.300	+7.500
Mutaties 2030 - 2034	+13.900	-1.300	-1.900	+10.700
Mutaties 2020 - 2034	+33.700	-5.800	-6.900	+21.000
Stand 2035				128.200

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 2,6 duizend onzelfstandige studenteneenheden en moeten 1,5 duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 5,8 duizend van dergelijke woningen.

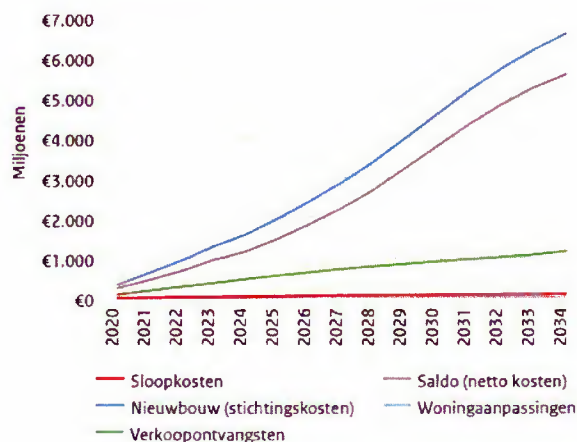
Tabel 4-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	2.600	170
Sloop	1.200	80
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	1.500	100
Flexwonen		
Nieuwbouw	5.800	390

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen bijna €6,6 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €440 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €110 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen bijna €1,2 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt bijna €5,6 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat ruim €370 miljoen.

Figuur 4-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 4-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

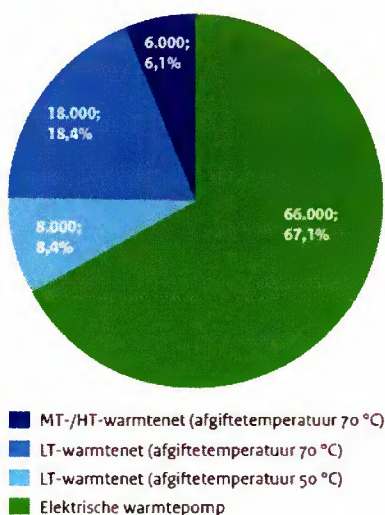
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +6.590	€ +439,4
Sloopkosten	€ +110	€ +7,1
Verkoopontvangsten	€ -1.170	€ -77,8
Woningaanpassingen	€ +40	€ +2,8
Saldo (netto kosten)	€ +5.570	€ +371,5

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten⁸.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 67% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 6% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met laagtemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

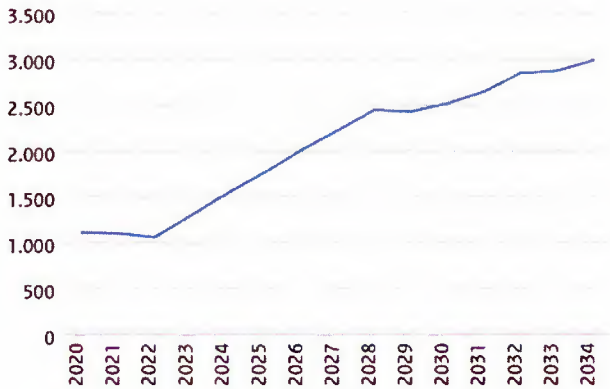
Figuur 4-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



⁸ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 1.200 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 2.200 in de periode daarna en 2.800 in 2030 t/m 2034.

Figuur 4-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

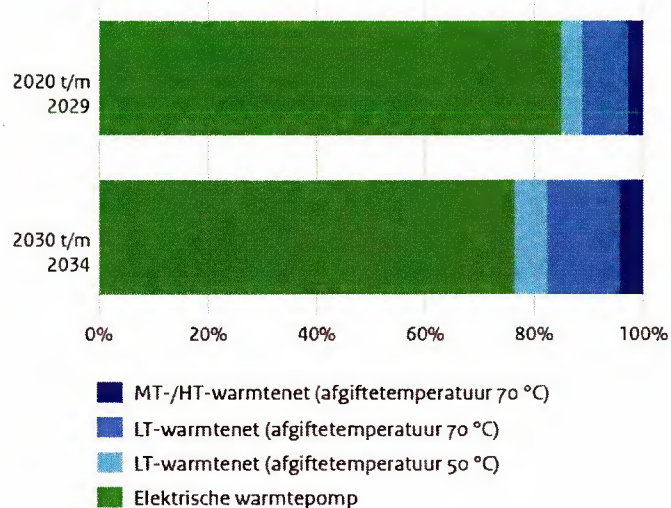


Tabel 4-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aargasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	6.100	1.200
2025 t/m 2029	10.900	2.200
2030 t/m 2034	13.900	2.800
Totaal	30.900	2.100

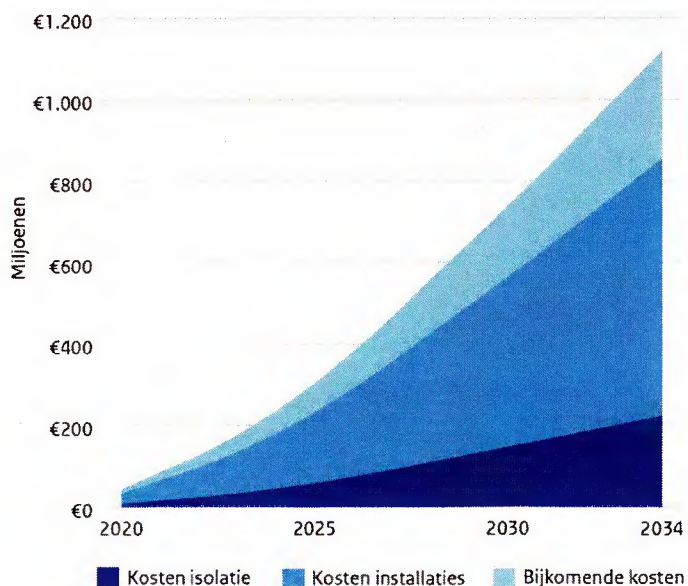
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 85% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 4-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal ruim €1,1 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €630 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €220 miljoen en de bijkomende kosten ruim €260 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €75 miljoen per jaar.

Figuur 4-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



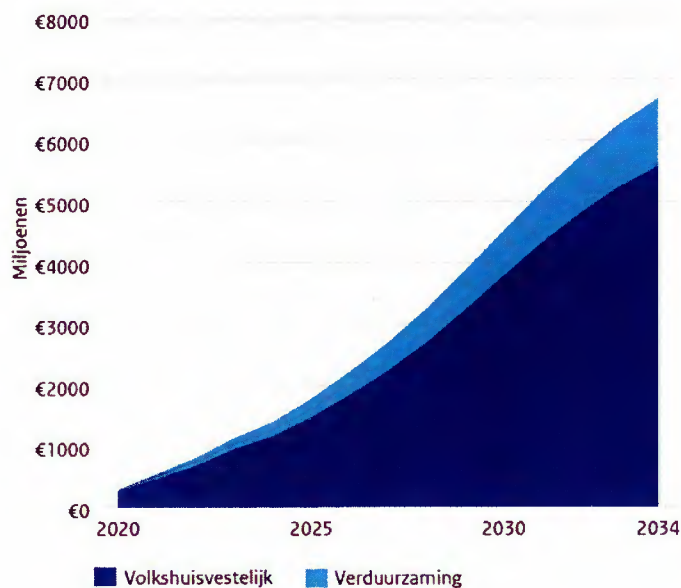
Tabel 4-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per Jaar
Kosten isolatie	€ 220	€ 15
Kosten installaties	€ 630	€ 42
Bijkomende kosten	€ 260	€ 18
Totaal	€ 1.120	€ 75

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo €6,7 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €5,6 miljard ofwel 83% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 4-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



4.1.2

Eigen opgave van de regio

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de regio U16 aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio zijn daarbij vier wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de regio U16 gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de regio U16 een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Daarbij wordt ook een rol voor de corporaties gezien. Derhalve wenst de regio U16 ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Een aangepast bouwprogramma

De regio U16 heeft gekozen voor de aanlevering van een aangepast bouwprogramma conform de regionale ramingen. De regionale ramingen voor de regio U16 zijn gedefinieerd als faciliteren van de groei van de behoefte (78.000 huishoudens voor de periode 2020-2035), incl. compensatie voor sloop en verkoop (14.000 woningen). Van daaruit is de redeneerlijn naar de sociale opgave opgebouwd. Op basis van eigen regionaal onderzoek en vertaling in lokale woonvisies is een aandeel van 30% van het totale bouwprogramma in het sociale segment voor de regio als geheel (lokaal kan dat afwijken) bepaald. Vervolgens dienen verkoop en sloop (ontleend aan de dPi's van de corporaties) en de opgelopen achterstand in de productie sociaal in de periode 2017-2019 te worden gecompenseerd. Resumerend leidt dat tot de volgende regionale opgave sociaal:

1.560 (behoefte) + 900 (compensatie sloop en verkoop) + 180 (inhalen achterstand afgelopen 3 jaar) = 2.650 woningen per jaar.

Extra opgave studentenhuisvesting

In de eigen regionale opgave van de U16 is een extra opgave voor de realisatie van studentenhuisvesting opgenomen. Conform de afspraak in de Woondeal is er een convenant gesloten over studentenhuisvesting. Dat is aangehouden en door vertaald naar de periode tot 2035. Die opgave gaat uit van het inhalen van het actuele tekort aan studentenhuisvesting plus het faciliteren van de verwachte groei. Het huidige tekort is daarbij berekend op 7.600 eenheden. Voor de verwachte groei is de regionale raming conform het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes aangehouden van 2.600 eenheden. Dat betekent een opgave van 10.200 eenheden tot 2035, waarbij in de eigen regionale opgave 7.600 eenheden meer zijn ingerekend dan in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek.

Opslag op de stichtingskosten van 10%

Uitgangspunt in het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes is 100% realisatie van sociale huur op gemeentelijke grond tegen gereduceerde grondprijstarieven, gebaseerd op

ontwikkelingen in het verleden en beschikbare data. De gemeenten in de U16 hebben echter weinig gronden in eigendom. Waar dat wel het geval is worden kortingen op de grondprijzen voor sociale woningbouw aangehouden. Naar de toekomst toe zien de corporaties in de regio U16 een ontwikkeling waarbij steeds minder gemeentelijke grondposities beschikbaar zijn, wat betekent dat het toevoegen van sociale huur in toenemende mate plaats zal vinden op eigen grond of door deelname in particuliere ontwikkelingen. De corporaties schatten dat bij 20-40% van de locaties nog sprake zal zijn van gemeentelijke locaties waarbij een sociale grondprijs wordt gehanteerd. Meer dan 1/3 van de toekomstige beoogde nieuwbouwlocaties zijn verdichtingslocaties op eigen grond (sloop/nieuwbouw) en de overige locaties betreffen deelname in of een eigen marktconforme ontwikkeling waarbij dus sprake is van een marktconforme grondprijs. Daarnaast zien de corporaties dat de stichtingskosten toenemen. Analyse van de gemiddelde stichtingskosten van 328 van de 447 woningen die in de U16 zijn opgeleverd in 2019 (o.b.v. dPi) laat gemiddelde stichtingskosten van € 199.977 per woning zien. Volgens de Monitor Nieuwe Sociale Huurwoningen van 2019 (bijlage bij kamerstuknummer 32847-520) bedroegen de gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning in Nederland in 2019 € 182.000 (bij 70% appartementen). Op basis hiervan acht de regio U16 een correctie op de landelijke cijfers plausibel, i.c. een opslag van 10% op de stichtingskosten voor de eigen regionale opgave (10% op 182.000 = € 200.000).

4.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel.

In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: bijna 40 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus bijna 34 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. In de eigen opgave van de regio worden iets meer woningen gesloopt. Het aantal verkopen ligt op nagenoeg hetzelfde niveau. Met name door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 4-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	33.700	39.800	6.100
Sloop	-126.000	-5.800	-6.700	-900
Verkoop	-140.000	-6.900	-6.700	200
Saldo	113.000	21.000	26.300	5.300

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen⁹ zijn in de eigen opgave van de regio €2,7 miljard hoger. Het totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook €2,7 miljard hoger.

Tabel 4-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +6.550	€ +9.270	€ +2.680
Sloopkosten	€ +2.200	€ +110	€ +120	€ +10
Verkoopontvangsten	€ -21.440	€ -1.170	€ -1.160	€ +10
Woningaanpassingen	€ +550	€ +40	€ +40	€ 0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +5.570	€ +8.270	€ +2.700

De verduurzamingsopgave is conform het landelijke onderzoek. Hier zijn geen verschillen in. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook uitsluitend veroorzaakt door een duurdere woningbouwopgave in de eigen opgave.

Tabel 4-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +5.570	€ +8.270	€ +2.700
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +1.120	€ +1.120	€ 0
Totaal	€ +79.150	€ +6.690	€ +9.390	€ +2.700

4.1.4

Duiding van de opgaven door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

De opgave voor de corporaties in de regio Utrecht is ten opzichte van de landelijke opgave volgens de regio zeer groot, met name door het zowel absoluut als relatief gezien omvangrijke bouwprogramma.

De regio Utrecht groeit snel en is zeer aantrekkelijk. Tegelijkertijd lopen vraag en aanbod van woningen uiteen, en is het voor een aantal groepen lastig om in onze regio een (betaalbare) woning te vinden die past bij hun woonbehoefte. Daarbij is de druk op de ruimte – ook door andere ruimtelijke opgaven – in deze regio bijzonder groot, wat noodzaakt tot zorgvuldige integrale afwegingen. Zoals in paragraaf 4.1.1 aangegeven wil de regio de groei van de behoefte (inclusief

⁹ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen.

compensatie voor sloop van woningen) accommoderen. Recent is daartoe de plancapaciteit aanzienlijk vergroot. De regio wil ook de in de afgelopen jaren (2017-2019) opgelopen achterstand in de productie van sociale huurwoningen inhalen.

De regio Utrecht heeft geen overmaat in het sociale segment en kent een grote vraag naar betaalbare woningen. Op basis van eigen onderzoek en de vertaling daarvan in lokale woonvisies is de sociale opgave voor de regio als geheel bepaald 30% netto van het totale bouwprogramma. Lokaal kunnen er uiteraard verschillen zijn. Gecompenseerd voor de gemiddelde verkoop en sloop (cf. dPi's van de corporaties) én de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren betekent dat in casu 2.650 woningen per jaar.

De regio, en bij uitstek de stad Utrecht heeft een zeer grote aantrekkingskracht op studenten uit binnen- en buitenland. Mede in lijn met het recent gesloten Utrechtse Convenant Studentenhuisvesting ziet de regio daardoor ook een grote opgave op het gebied van studentenhuisvesting.

Door de toegenomen spanning op de woningmarkt is de afgelopen tijd een deel van de bestaande voorraad huurwoningen in de (vrije sector) middencategorie opgeschoven naar het duurdere segment. Omdat de inkomens niet hard genoeg gestegen zijn, zijn de keuzemogelijkheden voor middeninkomens navenant afgenomen. Dit heeft als gevolg dat beroepsgroepen die de regio graag aan zich bindt om de economie krachtig te houden zich niet meer kunnen vestigen en daarnaast dat er een slechtere menging van wijken tot stand komt. Om deze redenen kent de regio een specifieke volkshuisvestelijke opgave voor de middenhuur. Met name voor het lagere middensegment hebben de corporaties een belangrijke rol. Wel is het zo dat, wanneer investeringen in dit segment (niet-DAEB) ten koste zouden gaan van die in het sociale segment (DAEB), de woningcorporaties in de praktijk zullen kiezen voor de DAEB-investeringen, die primair worden geacht.

Een bijzonder kenmerk van de regio, ten slotte, is ook dat het aanmerkelijk duurder is om nieuwbouw te realiseren dan landelijk gemiddeld het geval is. In paragraaf 4.1.1. is dat reeds onderbouwd. De regio U16 ziet het daarom als noodzakelijk om te werken met een opslag van 10% op de stichtingskosten.

4.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de regio U16. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de

resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

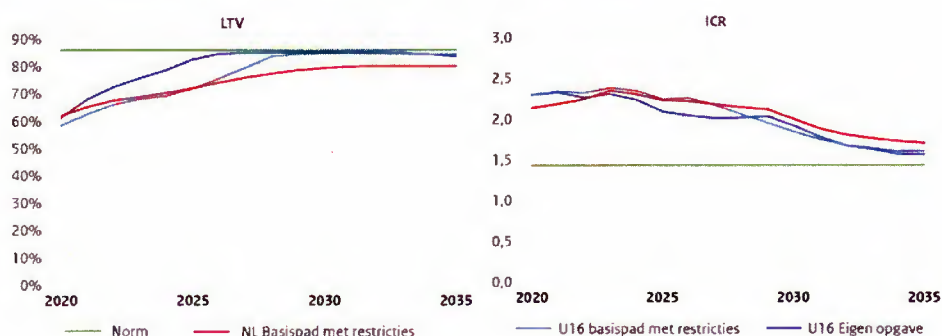
4.2.1 Doorrekening regionale opgave

Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen regionale opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de regio U16 relatief goed is. De startpositie voor de LTV en ICR zijn beide beter dan het landelijke gemiddelde. Vanaf 2028 is er op regioniveau echter onvoldoende investeringscapaciteit bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek. Bij de eigen regionale opgave loopt de regio twee jaar eerder tegen haar grenzen aan. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 4-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de regio U16 bedraagt in het landelijke onderzoek € 9 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

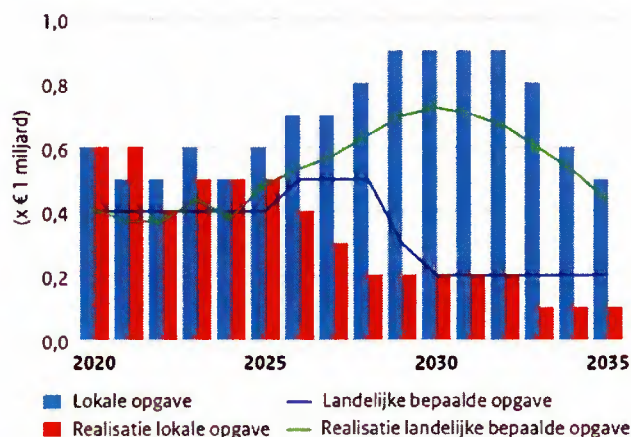
Tabel 4-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 6.755
Verduurzaming	€ 1.085
Woningverbetering	€ 704
Flexwonen	€ 441
Woningaanpassingen	€ 44
Totaal	€ 9.028

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

Bij de eigen regionale opgave is de opgave voor de regio U16 berekend op € 12 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar. Vanaf 2026 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 4-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

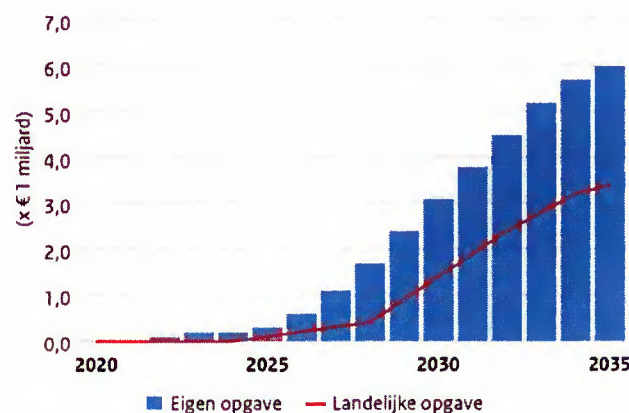
In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de

opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2026 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 500 miljoen per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 3 miljard, ofwel circa € 31.000 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 6 miljard, ofwel circa € 54.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is de keuze voor het aangepaste bouwprogramma. Samen met de opslag op de stichtingskosten leidt dit tot een extra beslag van circa € 2 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De extra studentenhuisvestingsopgave leidt tot een extra beslag van circa € 0,4 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,15 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 4-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

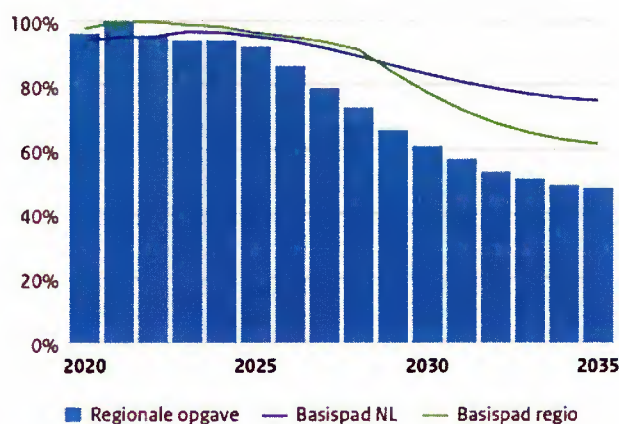


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de regio U16 conform het landelijke onderzoek berekend op 62%. Bij de eigen regionale opgave zakt dit realisatiepercentage nog verder terug tot 48%.

Figuur 4-12: Realisatiepercentage

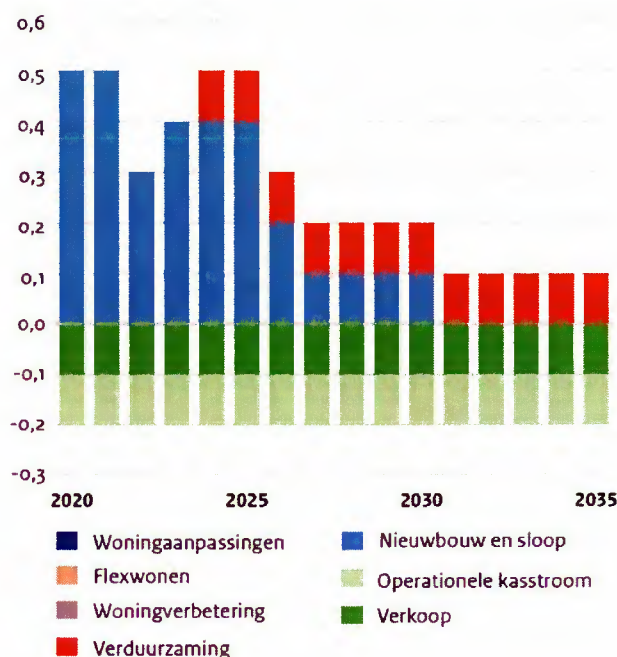


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2026 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 150 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 4-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



4.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

Het onderzoek laat zien dat de opgave voor de U16 fors groter is dan het landelijke gemiddelde, het is in relatief opzicht zelfs de grootste opgave van het land. Het eigen regionale programma zorgt voor een nog grotere opgave. De behoefte aan betaalbare woningen (in zowel huur als koop) is al bijzonder groot en de regio verwacht dat die eerder groter dan kleiner zal worden.

De middelen van de U16-corporaties zijn echter niet significant groter dan gemiddeld. Dat leidt ertoe dat de U16-corporaties veel sneller - tussen 2025 en 2028, afhankelijk van de variant (U16 eigen opgave versus U16 cf. landelijke bronnen) - aan het maximum van hun vermogensinzet zitten dan het landelijke gemiddelde. Nader te onderzoeken is daarbij welke invloed de verkoop van corporatiewoningen heeft op de financiële ruimte. Doorrekenen van een scenario met 50% minder verkopen - vanuit maatschappelijk oogpunt en spreiding van de voorraad ingegeven - moet dat inzicht bieden.

De sociale opgave kan zowel in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek als met de eigen regionale opgave niet volledig worden gerealiseerd (respectievelijk 62% en 48%). Daarmee zijn de corporaties ook niet in staat om een substantiële - en zeer gewenste - bijdrage te leveren aan de realisatie van woningen in het (lage) middensegment.

Belangrijk is ook om aan te geven dat het voor de financiële positie van corporaties voor de lange termijn niet gewenst is dat zij op de limiet van de LTV en ICR opereren, omdat tegenvallers niet kunnen worden opgevangen zonder ingrepen van de AW en WSW. Corporaties hanteren daarom tevens eigen grens- of signaalwaarden. Dat zet de haalbaarheid van de opgave verder onder druk.

Voorts is een visie op de kasstroom in relatie tot de investeringsopgave wenselijk. De investeringen in de voorraad (duurzaamheid) worden bijvoorbeeld in een gezonde situatie gefinancierd vanuit de operationele kasstroom. Voor de lange termijn is het niet goed om hiervoor leningen aan te trekken, maar de vraag vanuit de opgave zorgt voor druk om dit instrument te hanteren.

De sociale opgave staat tevens onder druk doordat de verwervingskosten in deze hoge drukregio erg hoog zijn. Dat wordt mede veroorzaakt doordat gemeenten maar beperkt grond in eigendom hebben. Goedkope locaties zijn daarom schaars.

Tot slot wordt de verevening van de investeringen (afgezien van duurzaamheid) binnen de woningmarktregio in het rapport als vanzelf verondersteld. Hier zitten nogal wat haken en ogen aan, wat overigens voor alle woningmarktregio's geldt.

5 Stedelijk Gebied Eindhoven

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het Stedelijk Gebied Eindhoven is één van de vier subregio's binnen de woningwetregio Metropoolregio Eindhoven. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. In dit hoofdstuk worden de opgaven op het niveau van het Stedelijk Gebied Eindhoven gepresenteerd. De haalbaarheid wordt echter op het niveau van de woningwetregio gepresenteerd, aangezien dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren.

5.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

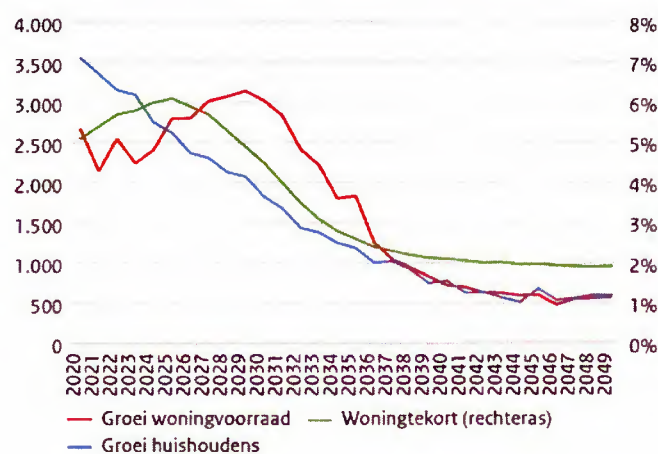
5.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2025 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 5-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 55 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 35 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met bijna 39 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

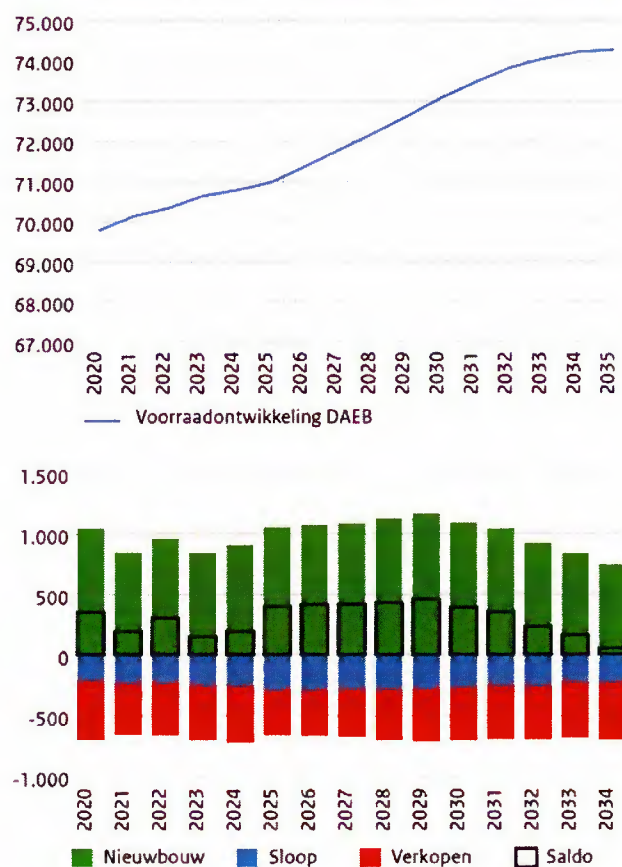
Tabel 5-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	519.100	573.900	+54.800
Huishoudens	246.300	281.400	+35.100
Totale woningvoorraad	237.000	276.200	+39.200

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van bijna 70 duizend nu tot ruim 74 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad ligt in de jaren vanaf 2025 structureel op een hoger niveau dan de eerstkomende jaren. Tegen die tijd ligt de nieuwbouw op een hoger niveau (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven). De aantallen verkopen verschillen minder tussen de jaren.

Figuur 5-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de periode 2025 t/m 2029. Daardoor is de netto groei (saldo) dan ook het grootst: ruim 2 duizend woningen. In de andere vijfjarige perioden zijn dat er 1.200 per periode. Bij sloop en verkopen zijn de verschillen tussen de perioden kleiner dan bij de nieuwbouw.

Tabel 5-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				69.800
Mutaties 2020 - 2024	+4.600	-1.200	-2.300	+1.200
Mutaties 2025 - 2029	+5.500	-1.400	-2.000	+2.100
Mutaties 2030 - 2034	+4.600	-1.200	-2.200	+1.200
Mutaties 2020 - 2034	+14.700	-3.800	-6.500	+4.500
Stand 2035				74.300

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 500 onzelfstandige studenteneenheden en moeten 400 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 2,7 duizend van dergelijke woningen.

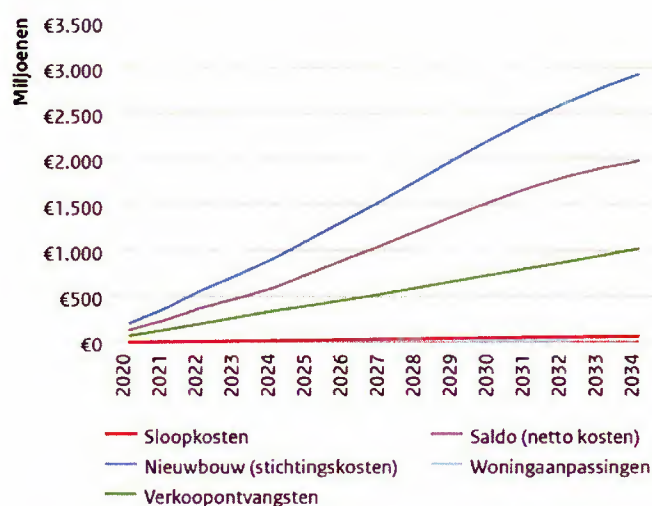
Tabel 5-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	500	30
Sloop	300	20
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	400	30
Flexwonen		
Nieuwbouw	2.700	180

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €2,9 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €195 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €70 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen ruim €1 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt bijna €2 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat ruim €130 miljoen.

Figuur 5-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 5-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +2.930	€ +195,3
Sloopkosten	€ +70	€ +4,5
Verkoopontvangsten	€ -1030	€ -68,4
Woningaanpassingen	€ +10	€ +0,7
Saldo (netto kosten)	€ +1.980	€ +132,1

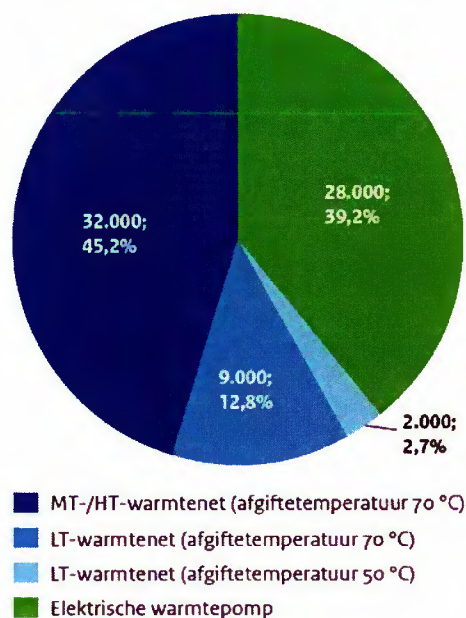
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹⁰.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 39% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 45% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

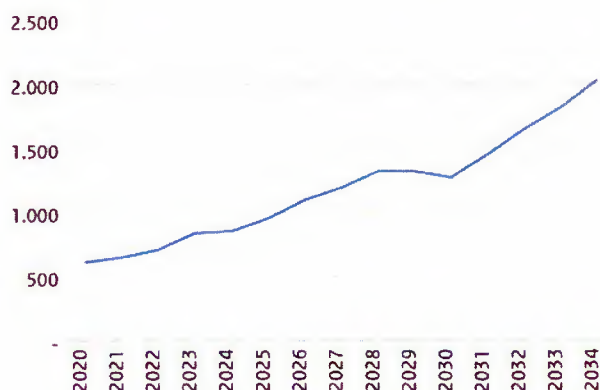
¹⁰ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 5-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 700 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 1.200 in de periode daarna en 1.600 in 2030 t/m 2034.

Figuur 5-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

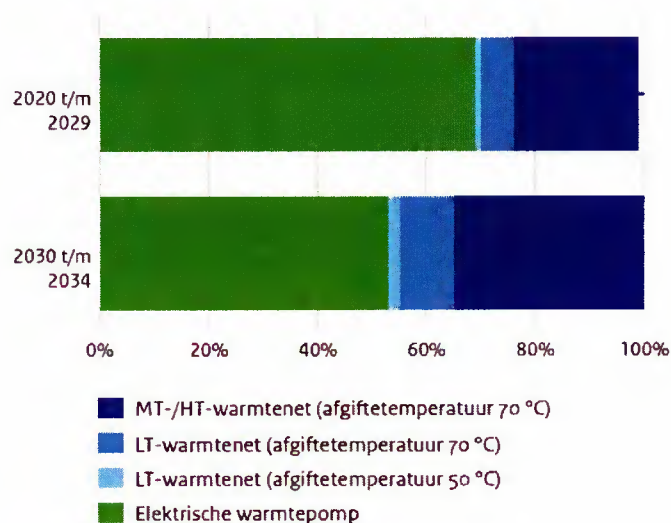


Tabel 5-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	3.700	700
2025 t/m 2029	5.900	1.200
2030 t/m 2034	8.200	1.600
Totaal	17.800	1.200

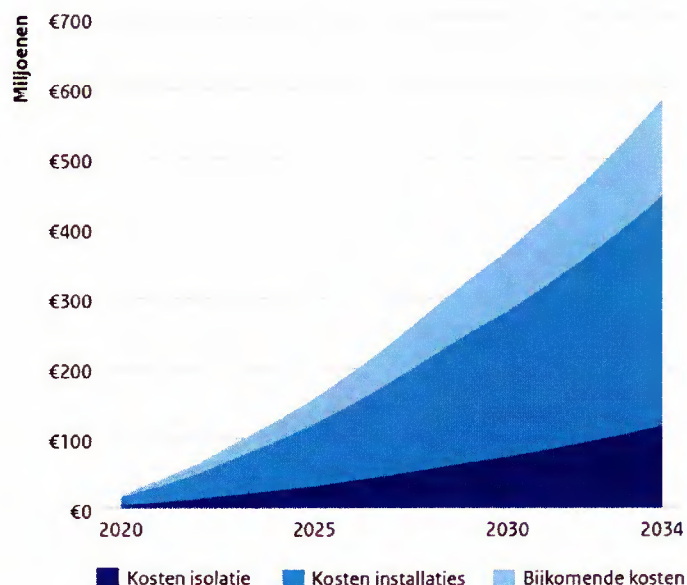
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 69% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 5-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €590 miljoen. Het grootste deel daarvan – €330 miljard – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €120 miljoen en de bijkomende kosten €140 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld bijna €40 miljoen per jaar.

Figuur 5-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



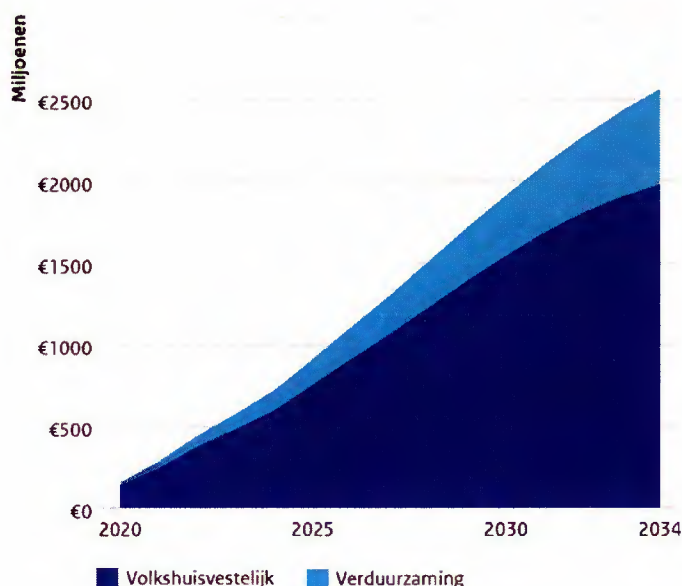
Tabel 5-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 120	€ 8
Kosten installaties	€ 330	€ 22
Bijkomende kosten	€ 140	€ 9
Totaal	€ 590	€ 39

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo bijna €2,6 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. Bijna €2 miljard ofwel 77% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 5-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



5.1.2

Eigen regionale opgave

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio heeft de regio daarbij drie wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat het Stedelijk Gebied Eindhoven een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst het Stedelijk Gebied Eindhoven ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Een aangepast bouwprogramma

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft gekozen voor de aanlevering van een aangepast bouwprogramma conform de regionale ramingen. De regionale ramingen voor de regio zijn gebaseerd op het feit dat momenteel ongeveer een derde van alle woningen in de regio eigendom is van een woningcorporatie. De ambitie van het Stedelijk Gebied Eindhoven is om dit aandeel op termijn constant te houden, zodat ze een evenredige bijdrage kunnen blijven leveren aan

de huisvesting van de doelgroep van beleid. De regionale ramingen laten daarbij een groei van ongeveer 39.000 huishoudens zien in de periode tot 2035. Een derde deel daarvan is 13.000 woningen. Dit aantal DAEB woningen heeft de regio aangedragen voor de eigen regionale opgave in plaats van het nu becijferde aantal van 4.500 woningen.

Een aangepaste verduurzamingsopgave

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft moeite met de wijze waarop de verduurzamingsopgave in het landelijke onderzoek is doorgerekend. Concreet hebben zij bezwaar tegen het uitgangspunt in het landelijke onderzoek dat voor investeringen in verduurzaming op termijn een kostenreductie van 12,5% is ingerekend, terwijl de corporaties de kosten in de praktijk juist zien stijgen. In de eigen regionale opgave is derhalve geen kostenreductie ingerekend voor de investeringen in de verduurzamingsopgave. Daarnaast heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven vraagtekens bij de aansluiting van bijna 60% van de woningvoorraad op een 70 graden warmtenet gezien de beperkte industriële activiteit in de regio en de mogelijkheden om dan warmtenetten met een temperatuur van 70 graden te realiseren. In dit kader zijn in de eigen regionale opgave alle warmtenetten met een temperatuur van 70 graden omgezet in warmtenetten met een temperatuur van 50 graden en bijbehorende hogere kosten voor de verduurzamingsopgave.

5.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel. In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: ruim 23 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus bijna 15 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. De aantallen sloop en verkoop verschillen niet. Door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 5-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	14.700	23.300	8.600
Sloop	-126.000	-3.800	-3.800	0
Verkoop	-140.000	-6.500	-6.500	0
Saldo	113.000	4.500	13.000	8.500

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen¹¹ zijn in de eigen opgave van de regio €1,7 miljard hoger. Het

¹¹ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen.

totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook €1,7 miljard hoger.

Tabel 5-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +2.930	€ +4.660	€ +1.730
Sloopkosten	€ +2.200	€ +70	€ +70	€ 0
Verkoopontvangsten	€ -21.440	€ -1.030	€ -1.030	€ 0
Woningaanpassingen	€ +550	€ +10	€ +10	€ 0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +1.980	€ +3.710	€ +1.730

De verduurzamingsopgave verschilt van het landelijke onderzoek. De kosten hiervoor komen hoger uit: €700 miljoen versus €590 miljoen. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook veroorzaakt door zowel een duurdere woningbouwopgave als een duurdere verduurzamingsopgave in de eigen opgave.

Tabel 5-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +1.980	€ +3.710	€ +1.730
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +590	€ +700	€ +110
Totaal	€ +79.150	€ +2.570	€ +4.410	€ +1.840

5.1.4

Duiding van de opgave door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Voorraad

Het Stedelijk Gebied Eindhoven is economisch sterk in ontwikkeling en heeft als gevolg daarvan een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden. Mede daardoor ziet de regio de vraag naar sociale huurwoningen sterk toenemen. De regio wil in deze behoefte (blijven) voorzien door ook de komende decennia ongeveer een derde van het woningbouwprogramma in het DAEB-segment te realiseren.

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gedifferentieerde woonmilieus wil de regio deze opgave zo goed mogelijk over de regio spreiden. Alle gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zetten zich daarom in voor het (tegen een aanvaardbare grondprijs) beschikbaar stellen van bouwlocaties aan woningcorporaties en voor het versnellen van planologische procedures. Recent zijn de corporaties en gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven gezamenlijk een pilot gestart voor de ontwikkeling van een gestandaardiseerde

sociale huurwoning. Hiermee wil de regio bereiken dat de bouwkosten per woning afnemen en nieuwe woningen sneller kunnen worden opgeleverd. Voldoende investeringscapaciteit -ook op langere termijn- is en blijft echter een voorwaarde om geplande ontwikkelingen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

In de regionale opgave van het landelijke onderzoek is de groeiopgave van de regio in de DAEB-voorraad tot 2035 berekend op netto 4.500 woningen. Dit is aanmerkelijk minder dan een derde deel van de geplande woningbouwproductie in deze periode. In de woondeal zet de regio samen met de rijksoverheid in op een netto-groei van 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Voor de periode tot 2035 gaat de regio uit van een netto-groei van ca. 39.000 woningen. Wanneer er in deze periode per saldo slechts 4.500 DAEB-woningen zouden worden toegevoegd, zou het aandeel van dit segment in de totale woningvoorraad met ca. 3% afnemen. Gezien de sterk groeiende vraag naar sociale huurwoningen vindt de regio dit niet wenselijk. Daarom pleit de regio voor voldoende investeringscapaciteit voor de realisatie van tenminste 13.000 extra DAEB-woningen in de periode tot 2035, zodat het aandeel van dit segment in de totale woningvoorraad constant kan blijven.

Verduurzaming

In een eerdere fase van het onderzoek heeft de regio daarnaast een aantal kanttekeningen geplaatst bij de berekening van de verduurzamingsopgave. De regio ziet dat deze grotendeels in het landelijke onderzoek zijn overgenomen. Op het punt van de kostenreductie door verduurzaming blijft de regio echter van mening verschillen met het landelijke onderzoek: het onderzoeksrapport gaat uit van een kostenreductie van 12,5%, terwijl de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven deze kosten in de praktijk juist zien stijgen.

In het onderzoeksmodel is een zekere rangorde ('waterval') aangebracht in de bestedingsdoelen van woningcorporaties. Deze suggereert dat corporaties prioriteit geven aan investeren in duurzaamheid boven investeren in uitbreiding van de woningvoorraad. Hoewel wij als samenwerkende gemeenten en corporaties de verduurzamingsambities van de corporatiesector actief ondersteunen, beschouwen wij betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende woningen als dé kerntaak van corporaties. Investeren in verduurzaming mag ons inziens niet ten koste gaan van deze kerntaak.

Middenhuur

De Woondeal voor het Stedelijk Gebied Eindhoven bevat specifieke afspraken over behoud en uitbreiding van de voorraad middenhuurwoningen. Binnenkort start de regio met de nadere uitwerking van deze opgave. Via een versnellingsstafel en een middenhuurtafel werkt de regio toe

naar lokaal en regionaal beleid dat snelle realisatie van middenhuurwoningen stimuleert.

De regio streeft ernaar om bij de realisatie van deze drie opgaven samen op te trekken met de provincie Noord-Brabant en de rijksoverheid, zodat de verschillende bestuurslagen elkaar kunnen aanvullen en versterken.

5.2 Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Metropoolregio Eindhoven, waar het Stedelijk Gebied Eindhoven onderdeel van uitmaakt. De reden hiervoor is dat dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

5.2.1 Doorrekening regionale opgave

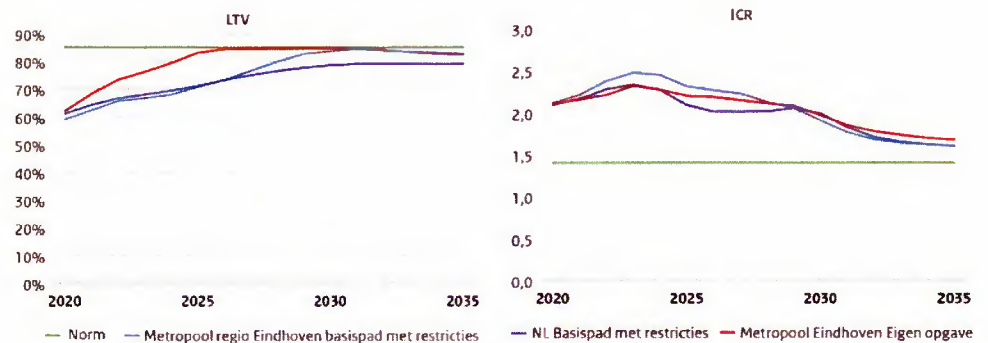
Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen aangeleverde opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de Metropoolregio Eindhoven goed is. De startpositie voor de LTV en ICR zijn beide beter dan het landelijke gemiddelde. Vanaf 2029 is er op regioniveau echter onvoldoende investeringscapaciteit bij de regionale opgave bepaald in het

landelijke onderzoek. Bij de eigen regionale opgave loopt de regio drie jaar eerder tegen haar grenzen aan. Uit onderstaande figuren volgt dat de Metropoolregio Eindhoven financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 5-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de Metropoolregio Eindhoven is in het landelijke onderzoek berekend op € 6 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

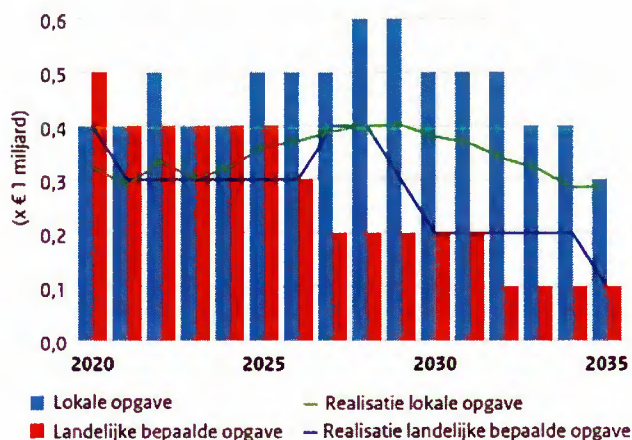
Tabel 5-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Ondere delen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 4.023
Verduurzaming	€ 1.044
Woningverbetering	€ 570
Flexwonen	€ 205
Woningaanpassingen	€ 22
Totaal	€ 5.863

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

In de eigen regionale opgave bedraagt de totale opgave voor de Metropoolregio Eindhoven € 8 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar is. Vanaf 2026 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 5-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



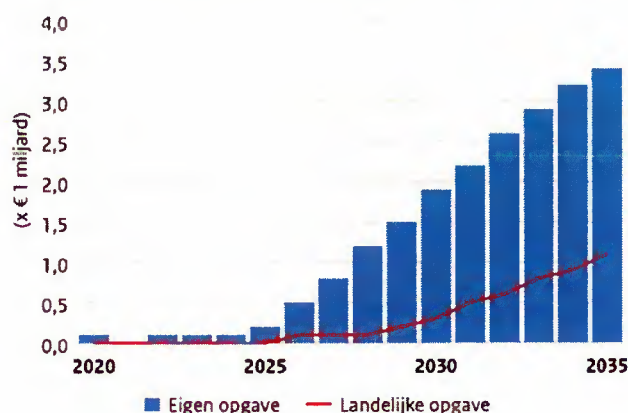
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2026 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 300 miljoen per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 1 miljard, ofwel circa € 11.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 3,5 miljard, ofwel circa € 36.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is het aangepaste bouwprogramma. Het aangepaste bouwprogramma leidt tot een extra beslag van circa € 1,7 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De aangepaste verduurzamingsopgave leidt tot een extra beslag van circa € 0,5 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,1 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 5-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

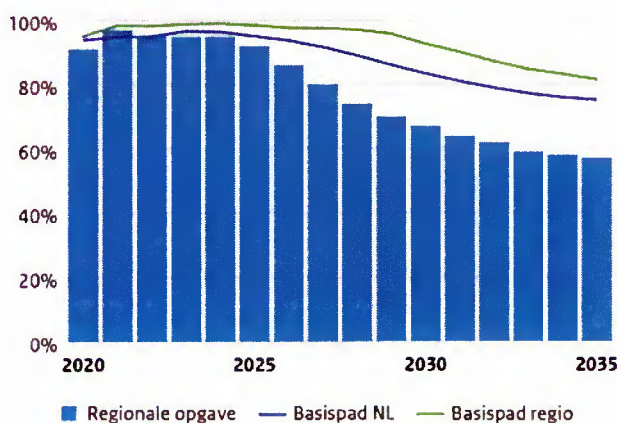


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Metropoolregio Eindhoven conform het landelijke onderzoek berekend op 82%. Bij de door de regio aangedragen opgave zakt dit realisatiepercentage echter terug tot 57%.

Figuur 5-12: Realisatiepercentage

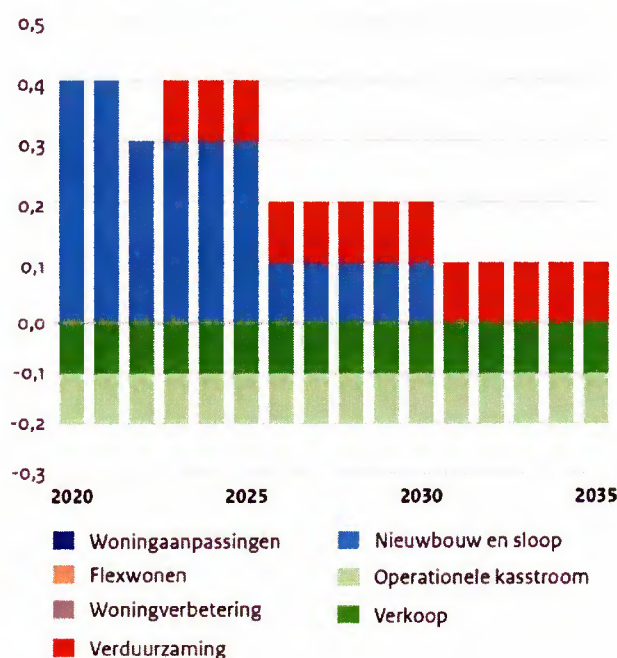


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2026 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 150 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 5-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



5.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

In paragraaf 5.1.3 heeft de regio het volgende aangegeven:

- De regio verschilt met de onderzoekers van mening over de omvang van de woningbouwopgave in het DAEB-segment in de regio;
- De regio is er nog niet van overtuigd dat verduurzaming zal leiden tot kostenreductie.

Het onderzoeksrapport maakt inzichtelijk dat zowel in het landelijke onderzoek (+4.500 woningen en kostenreductie door verduurzaming) als in het door de regio aangedragen alternatieve scenario (+13.000 woningen en geen kostenreductie) de grenzen van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven binnen afzienbare tijd in zicht komen. In het eigen scenario gebeurt dit drie jaar eerder (in 2026) dan in het landelijke scenario voor de regio (in 2029).

De regio merkt hierbij nog op dat de eigen opgave om technische redenen grotendeels is berekend op het schaalniveau van de Metropool Regio Eindhoven (MRE). Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) omvat slechts 9 van de 21 gemeenten in de Metropoolregio, waaronder de twee grootste steden Eindhoven en Helmond. De overige gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven hebben overwegend een landelijk karakter en een overzichtelijker opgave in het DAEB-segment. De opgaven en mogelijkheden in de MRE-gemeenten die niet tot het Stedelijk Gebied Eindhoven behoren, vertroebelen daarmee het beeld. Dit maakt het aannemelijk dat een berekening op het niveau van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hoewel technisch niet mogelijk) zou uitwijzen dat de grenzen van de investeringscapaciteit al vóór 2026 in zicht komen. Naar het inzien van de regio onderschrijft dit de noodzaak om de investeringscapaciteit van woningcorporaties zo spoedig mogelijk te vergroten.

6 Woondealregio gemeente Groningen

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de woningwetregio Groningen – Drenthe. De opbouw van dit hoofdstuk is tot stand gekomen uit overleg met enkel het woondealregio gemeente Groningen.

Aangezien de gemeente Groningen heeft aangegeven dat de regionale verschillen binnen de woningwetregio groot zijn, heeft deze regio ervoor gekozen om geen eigen regionale opgave aan te dragen, maar om de verschillen binnen de woningwetregio in beeld te brengen. De opbouw van dit hoofdstuk zal daarmee afwijken van de opbouw van de voorgaande hoofdstukken. In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven van de woningwetregio uitgesplitst in drie deelregio's, te weten:

- Gemeente Groningen: gemeente Groningen
- Aardbevingsgebied: Zie bijlage 1 voor afbakening
- Overig Groningen – Drenthe: Alle gemeenten in de provincies Groningen en Drenthe exclusief de gemeente Groningen en de afbakening van het aardbevingsgebied

6.1

Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de woningwetregio Groningen - Drenthe, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de gemeente Groningen besproken. In de tweede sub paragraaf wordt de opgave van het aardbevingsgebied besproken. In de derde sub paragraaf wordt de opgave voor overig Groningen - Drenthe besproken. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de woondealregio gemeente Groningen op de bepaalde opgaven uit het landelijke onderzoek opgenomen.

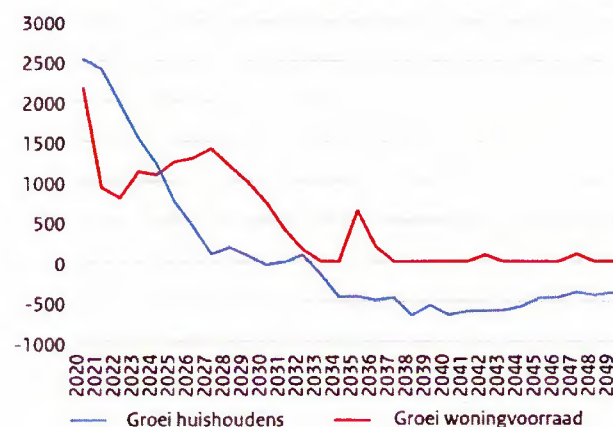
6.1.1 Opgave gemeente Groningen

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Vanaf 2025 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan ligt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad tegen die tijd beduidend lager dan de eerstkomende jaren.

Figuur 6-12: Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 16 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt ruim 10,5 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 13,4 duizend.

Tabel 6-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

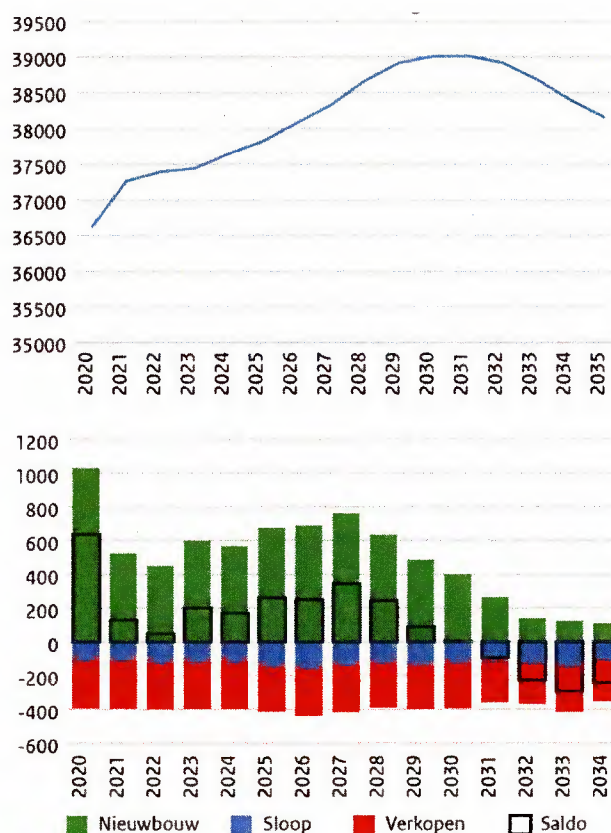
Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	234.500	250.300	+15.800
Huishoudens	139.400	149.900	+10.500
Totale woningvoorraad	118.500	131.900	+13.400

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van 36,6 duizend nu tot ruim 38 duizend in 2035. Binnen die

periode is de eerste tien jaar sprake van groei en daarna (na 2030) van krimp. De jaarlijkse aantallen sloop en verkopen liggen dan hoger dan de nieuwbouw. De nieuwbouw ligt tegen die tijd op een beduidend lager niveau dan tot 2030 het geval is terwijl de aantallen sloop en verkopen weinig veranderen in de loop der tijd.

Figuur 6-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de eerste twee vijfjarige perioden. In het laatste tijdvak ligt de nieuwbouw op een aanzienlijk lager niveau. Tegen die tijd is sprake van een krimp van de voorraad.

Tabel 6-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				36.500
Mutaties 2020 - 2024	+3.200	-500	-1.400	+1.200
Mutaties 2025 - 2029	+3.200	-700	-1.300	+1.200
Mutaties 2030 - 2034	+1.000	-600	-1.300	-0.900
Mutaties 2020 - 2034	+7.400	-1.900	-4.000	+1.500
Stand 2035				38.200

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 700 onzelfstandige studenteneenheden en moeten 300 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 3.600 van dergelijke woningen.

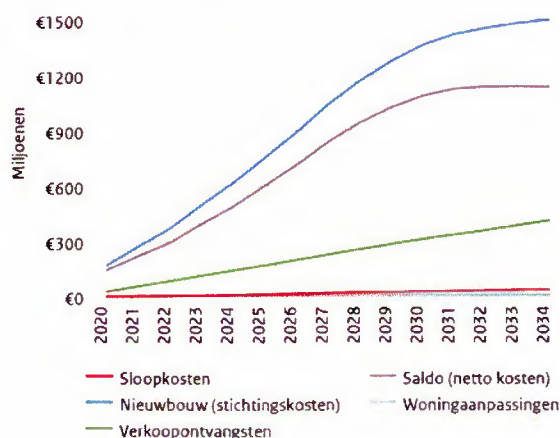
Tabel 6-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	700	50
Sloop	400	30
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	300	20
Flexwonen		
Nieuwbouw	3.600	240

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen €1,5 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €100 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €40 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen ruim €400 miljoen. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt ruim €1,1 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat €75 miljoen.

Figuur 6-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

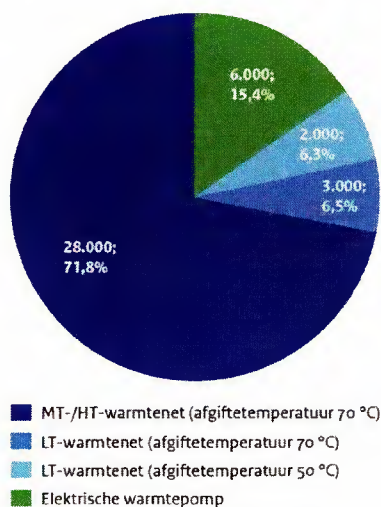
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per Jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +1.500	€ +99,8
Sloopkosten	€ +40	€ +2,4
Verkoopontvangsten	€ -410	€ -27,3
Woningaanpassingen	€ +10	€ +0,6
Saldo (netto kosten)	€ +1.130	€ +75,5

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹².

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt ruim 15% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 72% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met laagtemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

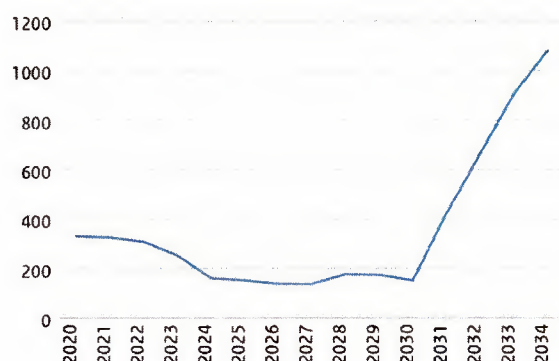
Figuur 6-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



¹² Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 300 DAEB-woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 600 in 2030 t/m 2034.

Figuur 6-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

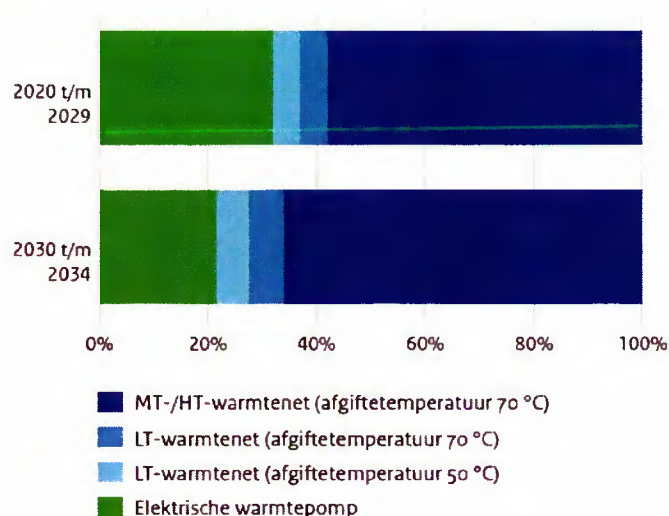


Tabel 6-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	1.400	300
2025 t/m 2029	800	200
2030 t/m 2034	3.200	600
Totaal	5.400	400

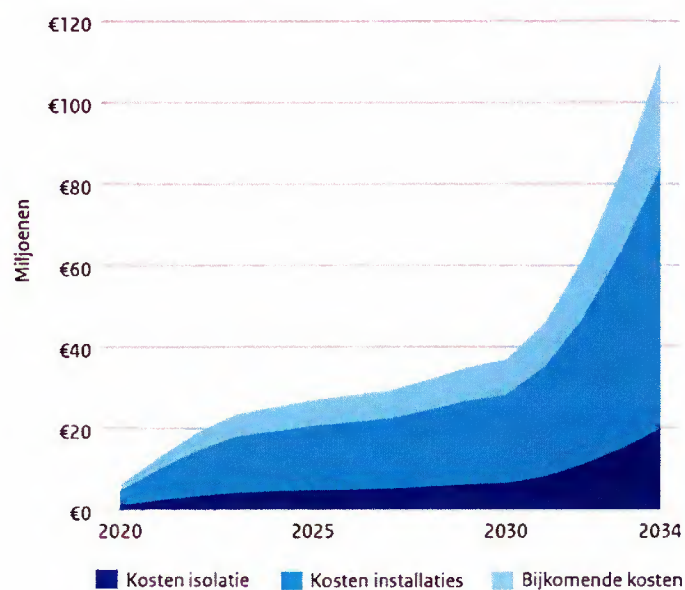
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 32% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 6-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €110 miljoen. Het grootste deel daarvan – €60 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €20 miljoen en de bijkomende kosten €30 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €7 miljoen per jaar.

Figuur 6-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



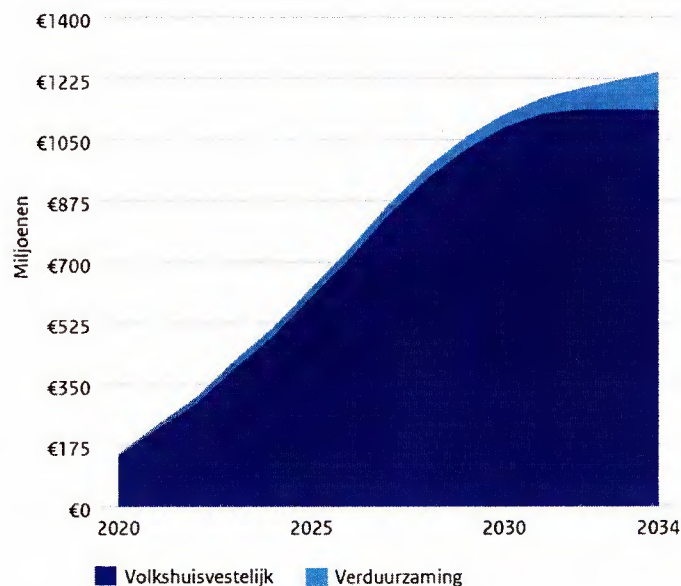
Tabel 6-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 20	€ 1
Kosten installaties	€ 60	€ 4
Bijkomende kosten	€ 30	€ 2
Totaal	€ 110	€ 7

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €1,2 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. Ruim €1,1 miljard ofwel 91% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 6-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



6.1.2 Opgave aardbevingsgebied

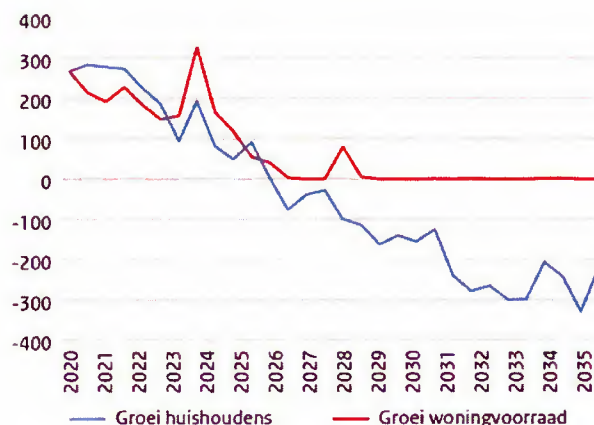
Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens loopt in de komende jaren terug naar 0 en zal naar verwachting vanaf begin jaren 2030 omslaan in een daling. Het aantal woningen zal tegen die tijd ook ongeveer gelijk blijven. Voor de lange

termijn wordt in de doorrekening uitgegaan van een voorraad die per saldo niet van omvang verandert en van een krimp van het aantal huishoudens die langzaam toeneemt.

Figuur 6-93: Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 6,6 duizend af. Er is nog wel sprake van groei van het aantal huishoudens en het aantal woningen.

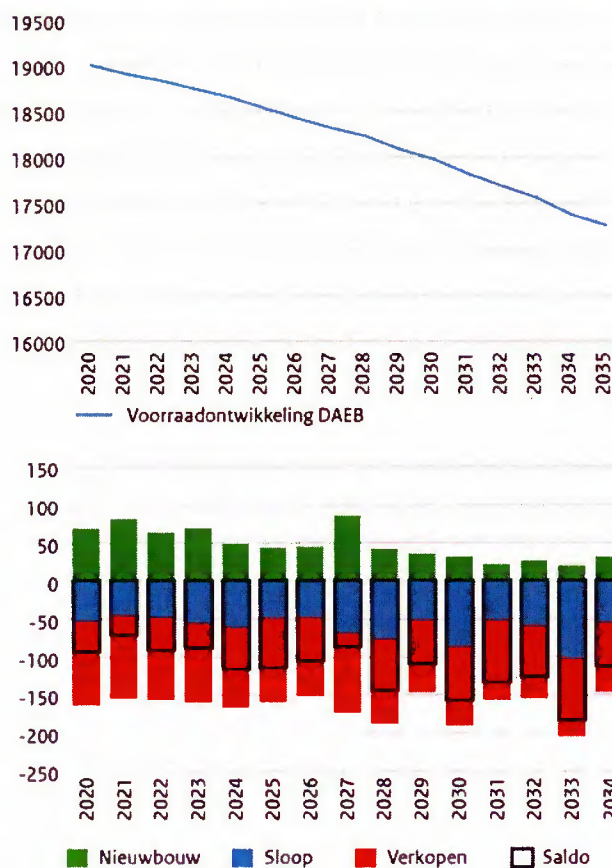
Tabel 6-7: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	146.500	139.900	-6.600
Huishoudens	66.300	68.200	+1.900
Totale woningvoorraad	69.900	72.000	+2.100

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo af van 19 duizend nu tot 17,3 duizend in 2035. In alle tijdvakken liggen de sloop en verkopen samen hoger dan de nieuwbouw en krimpt de DAEB-voorraad dus.

Figuur 6-10: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-8: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				19.000
Mutaties 2020 - 2024	+300	-300	-500	-500
Mutaties 2025 - 2029	+300	-300	-500	-600
Mutaties 2030 - 2034	+100	-400	-500	-700
Mutaties 2020 - 2034	+700	-1.000	-1.500	-1.800
Stand 2035				17.300

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 moeten 150 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 170 van dergelijke woningen.

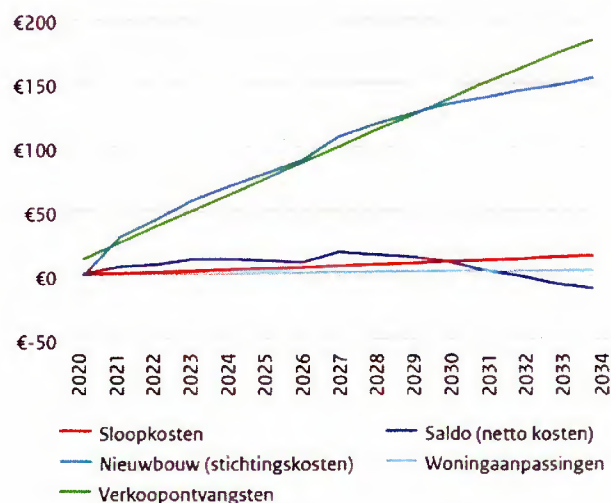
Tabel 6-9: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	0	0
Sloop	0	0
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	150	10
Flexwonen		
Nieuwbouw	170	10

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen en flexwoningen samen bedragen ruim €150 miljoen in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €10 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €20 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen ruim €180 miljoen. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €-10 miljoen in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat bijna €-1 miljoen.

Figuur 6-11: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-10: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

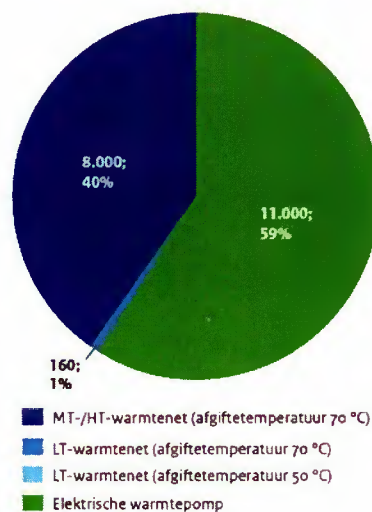
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +150	€ +10,3
Sloopkosten	€ +20	€ +1,0
Verkoopontvangsten	€ -180	€ -12,3
Woningaanpassingen	€ +0	€ +0,3
Saldo (netto kosten)	€ -10	€ -0,7

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹³.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 59% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 40% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

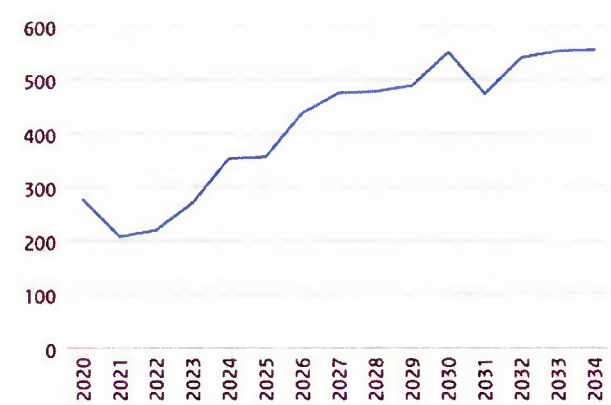
Figuur 6-12: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



¹³ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 300 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 500 in 2030 t/m 2034.

Figuur 6-13: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

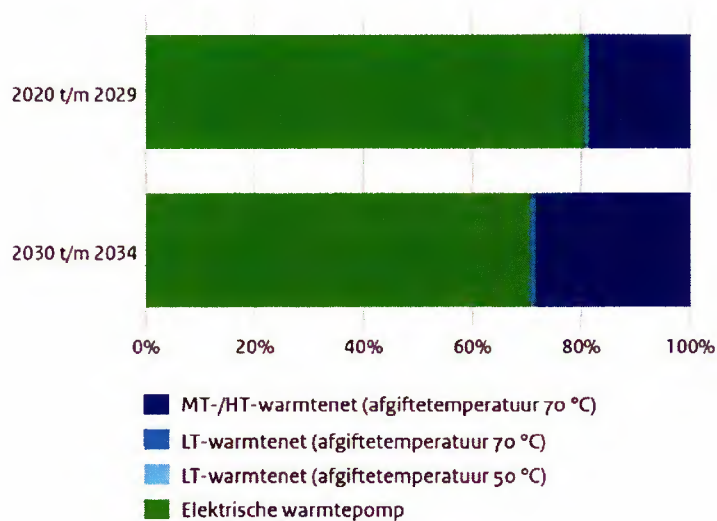


Tabel 6-11: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	1.300	300
2025 t/m 2029	2.200	400
2030 t/m 2034	2.700	500
Totaal	6.200	400

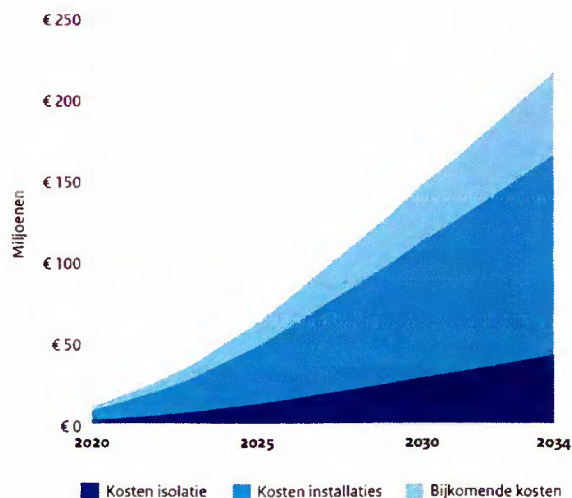
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt enigszins per periode. In de eerste tien jaar gaat 81% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet. Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 6-14: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €220 miljoen. Het grootste deel daarvan – €120 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €40 miljoen en de bijkomende kosten €50 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €14 miljoen per jaar.

Figuur 6-15: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



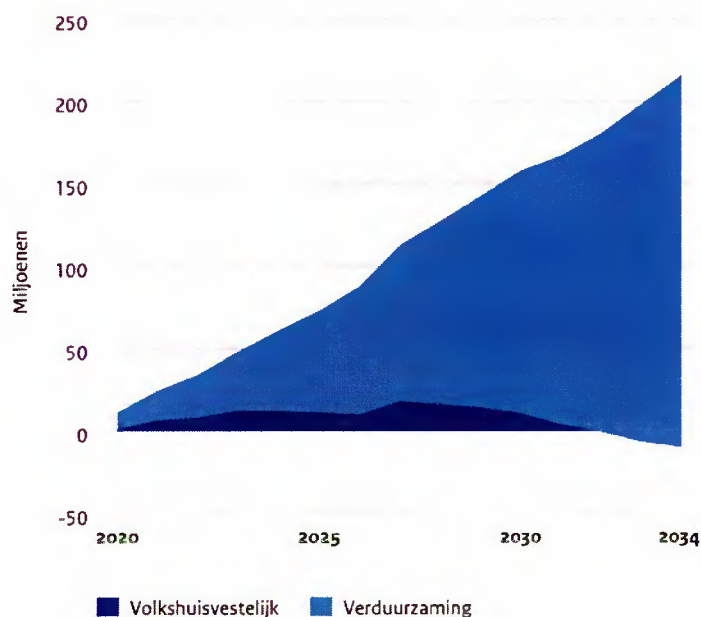
Tabel 6-12: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 40	€ 3
Kosten installaties	€ 120	€ 8
Bijkomende kosten	€ 50	€ 3
Totaal	€ 220	€ 14

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €200 miljoen over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. Over de periode als geheel gezien is verduurzaming voor dat gehele bedrag verantwoordelijk aangezien de DAEB-opgave op netto opbrengsten (negatief saldo investeringskosten) uitkomt.

Figuur 6-16: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen



6.1.3 Opgave overig Groningen – Drenthe

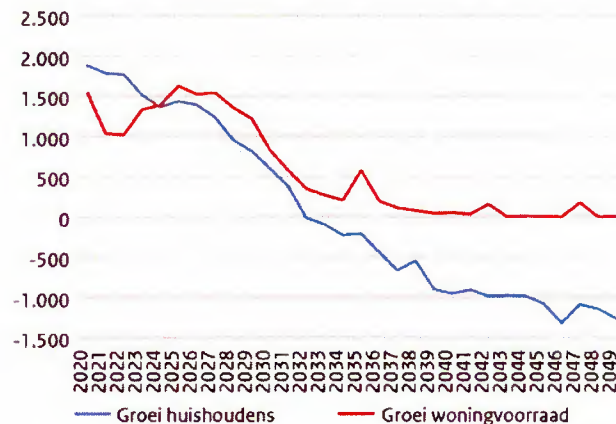
Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens loopt in de komende tien jaar terug naar 0 en zal vanaf begin jaren 2030 omslaan in een krimp. Het aantal woningen neemt per saldo nog wat langer toe. Voor de lange termijn wordt in de doorrekening uitgegaan van een voorraad die per saldo niet

van omvang verandert en een langzaam oplopende krimp van het aantal huishoudens.

Figuur 6-174: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 4,6 duizend af. Er is nog wel sprake van groei van het aantal huishoudens van bijna 15 duizend. Het aantal woningen neemt per saldo iets sterker toe.

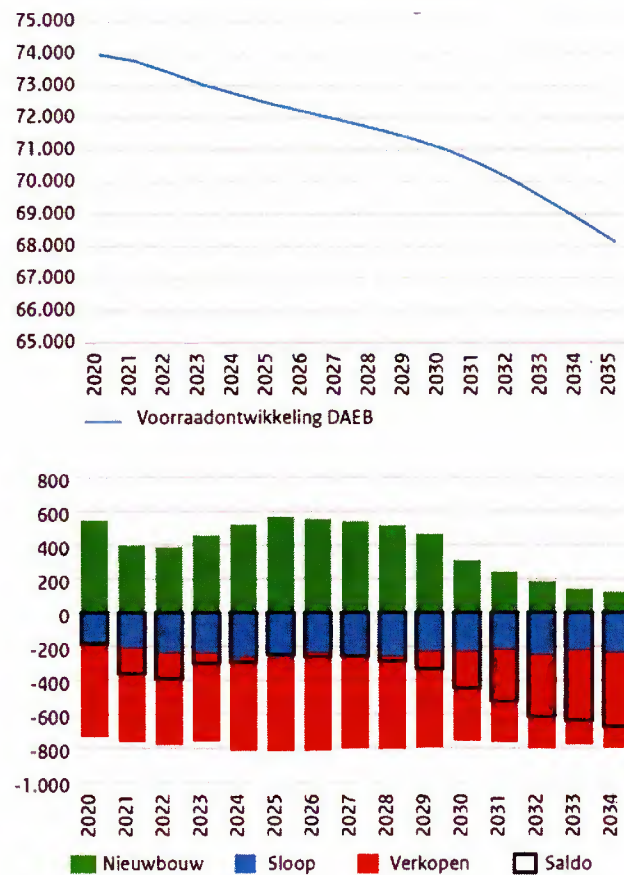
Tabel 6-13: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	698.500	693.900	-4.600
Huishoudens	311.700	326.500	+14.800
Totale woningvoorraad	320.200	336.000	+15.800

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo af van 74 duizend nu tot 68,2 duizend in 2035. In alle tijdvakken liggen de sloop en verkopen samen hoger dan de nieuwbouw en krimpt de DAEB-voorraad dus.

Figuur 6-18: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



In de eerste tijdvakken van vijf jaar ligt de nieuwbouw op een hoger niveau dan in de laatste periode. De aantallen sloop en verkopen verschillen weinig tussen de perioden. Door de lagere nieuwbouw is de krimp van de voorraad in de laatste periode het sterkst.

Tabel 6-14: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				74.000
Mutaties 2020 - 2024	+2.300	-1.100	-2.700	-1.500
Mutaties 2025 - 2029	+2.500	-1.200	-2.800	-1.400
Mutaties 2030 - 2034	+1.000	-1.100	-2.800	-2.900
Mutaties 2020 - 2034	+5.900	-3.400	-8.300	-5.800
Stand 2035				68.200

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 moeten 600 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De

opgave aan flexwoningen behelst 1.300 duizend van dergelijke woningen.

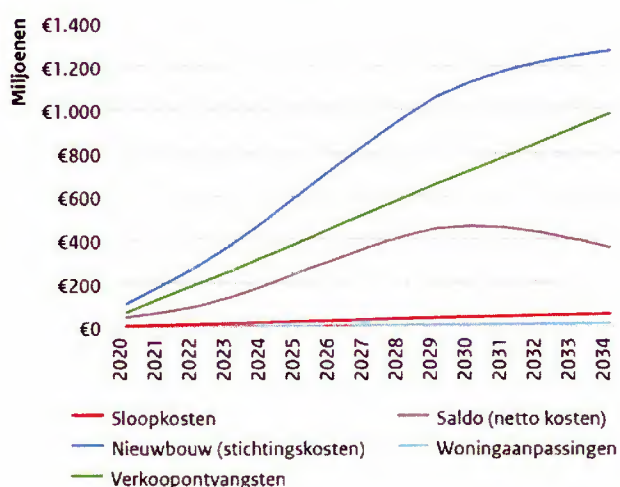
Tabel 6-15: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	0	0
Sloop	0	0
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	600	40
Flexwonen		
Nieuwbouw	1.300	90

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen en flexwoningen samen bedragen €1,3 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €85 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €60 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen €980 miljoen. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €370 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat €24 miljoen.

Figuur 6-19: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-16: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

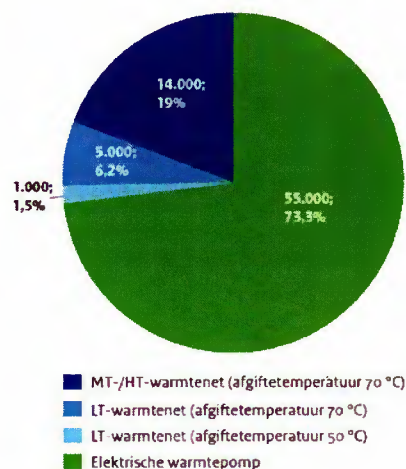
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +1.270	€ +84,8
Sloopkosten	€ +60	€ +4,0
Verkoopontvangsten	€ -980	€ -65,5
Woningaanpassingen	€ +20	€ +1,1
Saldo (netto kosten)	€ +370	€ +24,4

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹⁴.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 73% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 19% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met laagtemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

Figuur 6-20: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF

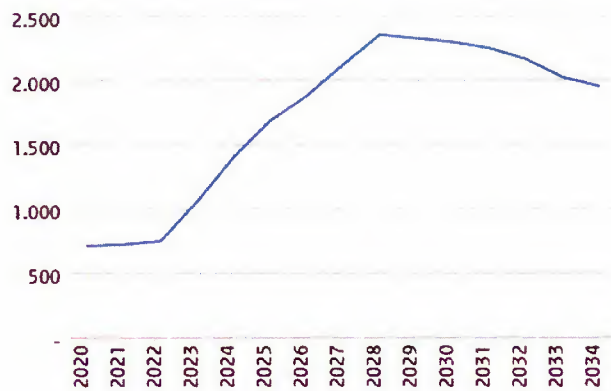


Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen

¹⁴ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgas aansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 900 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 2.100 in 2030 t/m 2034.

Figuur 6-21: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

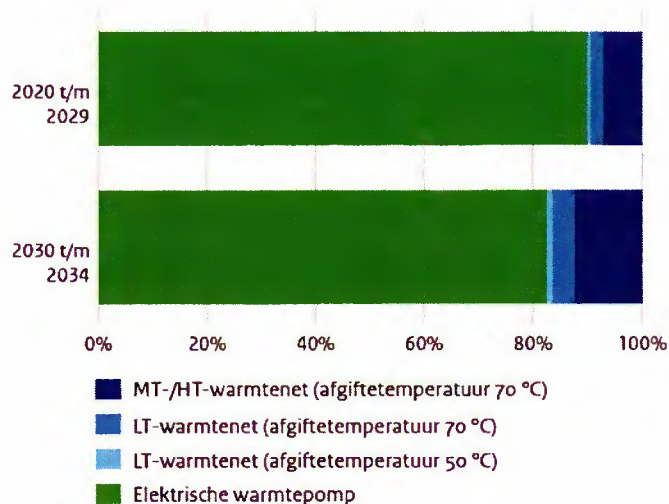


Tabel 6-17: Aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	4.700	900
2025 t/m 2029	10.400	2.100
2030 t/m 2034	10.700	2.100
Totaal	25.700	1.700

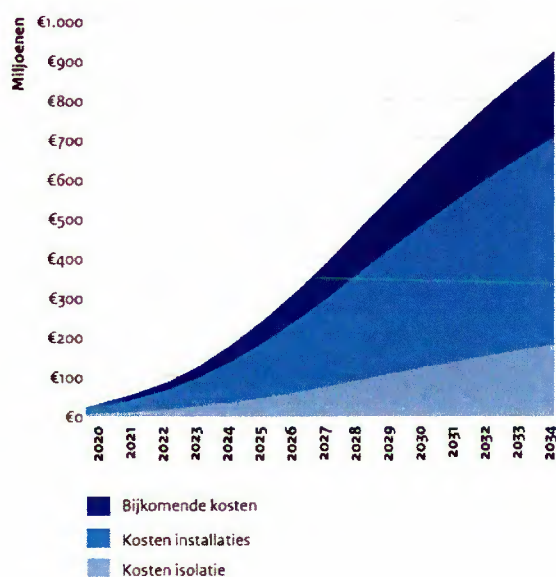
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt enigszins per periode. In de eerste tien jaar gaat 90% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet. Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 6-22: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €930 miljoen. Het grootste deel daarvan – €530 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €180 miljoen en de bijkomende kosten €220 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €62 miljoen per jaar.

Figuur 6-23: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



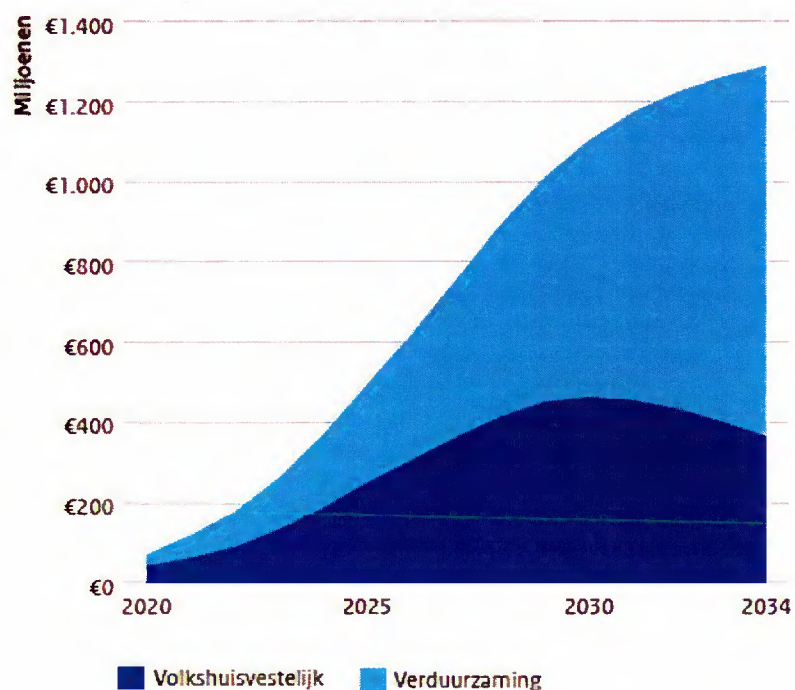
Tabel 6-18: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 180	€ 12
Kosten installaties	€ 530	€ 35
Bijkomende kosten	€ 220	€ 15
Totaal	€ 930	€ 62

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo bijna €1,3 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €370 miljoen ofwel 28% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 6-24: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



6.1.4

Duiding van de opgave door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Onderstaande reactie beperkt zich tot de opgave en haalbaarheid voor het woondealgebied, dat zich beperkt tot de gemeente Groningen. Betrokken partijen zijn niet betrokken geweest bij de bepaling van de opgave en middelen voor de rest van ons regiogebied Groningen-Drenthe, maar partijen hebben wel grote bedenkingen bij de uitkomsten voor deze gebieden, zoals het niet meenemen van de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied.

Ten aanzien van het onderzoek geeft de regio aan, dat in een onderzoek naar opgave en middelen van woningcorporaties, naast woningproductie en verduurzaming, de betaalbaarheid voor bewoners ook duidelijk in beeld moet worden gebracht. Dat blijft nu onderbelicht.

Ten tweede vindt de regio dat de omslag van huishoudengroei naar krimp na 10 jaar, die vervolgens vertaald wordt in een reductie van de sociale huurvoorraad te negatief is. Onderzoeksbureau Companen komt in een vergelijkbaar woningmarktonderzoek tot conclusie dat de huishoudengroei in de gemeente Groningen langer aanhoudt. Deze krimpaanname resulteert na 10 jaar in een afnemend financieel tekort bij corporaties, doordat ze minder nieuwbouwwitgaven hebben en tegelijkertijd meer verkoopopbrengsten incasseren.

Ten derde vindt de regio dat er gedegen onderzoek is gedaan naar de lokale opgaven. Dat laat echter onverlet dat, als gevolg van gekozen landelijke rekenregels er verschillen ontstaan met de lokale inzichten en afspraken, zoals:

- Bij de bepaling van de nieuwbouwproductie wordt geen rekening gehouden met de gewenste productie die nodig is om een kwaliteitsslag op de kamerverhuurmarkt te maken;
- In het rapport krijgt de verduurzamingsopgave in de gemeente Groningen grotendeels haar beslag na 2030, omdat met isolatiemaatregelen aan woningen gewacht wordt tot aansluiting op een warmtenet, die in de stad pas na 2030 goed op gang komt. De sector wil in Groningen juist zo spoedig mogelijk gaan starten met het grootschalige isoleren (no-regret) van de voorraad om woonlasten betaalbaar te houden. In dat kader zijn binnen de prestatieafspraken afspraken gemaakt om de komende 5 jaar ca. 9.000 woningen te verduurzamen. Een factor 10 verschil met de aantallen zoals opgenomen in het rapport. De verduurzamingsopgave is daarom de komende 10 jaar substantieel hoger dan voorzien in het rapport.
- De nieuwbouw van midden huurwoning door corporaties blijft buiten beschouwing. Er is grote vraag naar deze woningen in de stad. Zowel de minister van BZK als het gemeentebestuur vraagt Groninger corporaties midden huurwoningen te bouwen. De regio vindt het bouwen van midden huur ook van groot belang voor de ongedeelde

stad en gemengde wijken. De regio vindt de keuze in dit onderzoek op dat punt niet beleidsconform

Tot slot mist de regio voor het woondealgebied en ook op regioniveau een risicoanalyse met betrekking tot een aantal belangrijke externe factoren die nogal bepalend zijn voor de kosten en baten van de opgave.

6.2 Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Groningen - Drenthe. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de gehele regio besproken bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. In de tweede paragraaf is de omvang van de opgave per deelregio afgezet tegen de omvang van de voorgenomen plannen in de dPi plus de investeringscapaciteit (IBW) van corporaties die in de deelregio's actief zijn. Tot slot is in de derde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

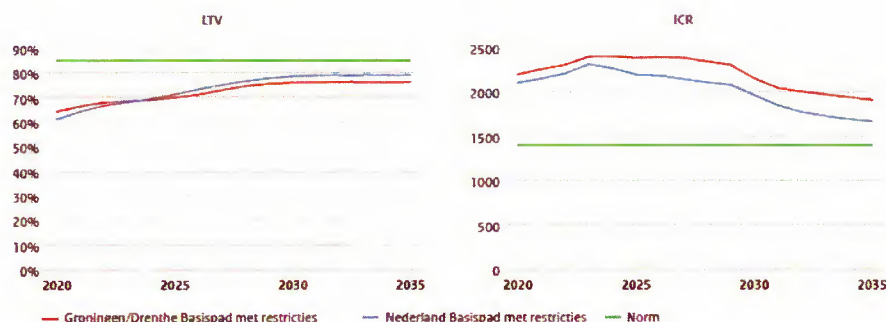
6.2.1 Doorrekening opgave woningwetregio

Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de woningwetregio Groningen – Drenthe matig is. De startpositie voor de LTV is slechter dan het landelijke gemiddelde, de ICR is beter dan het landelijke gemiddeld. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio Groningen – Drenthe niet tegen de financiële restricties van het stelsel aanloopt, waardoor de regio als geheel financieel in staat is om de hele opgave gezamenlijk op te pakken.

Figuur 6-25: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

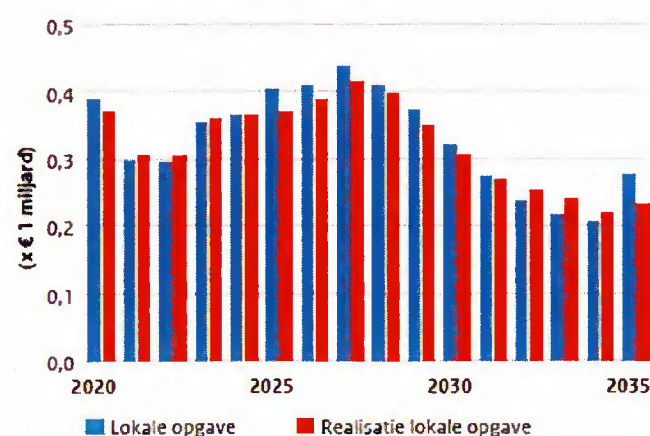
De totale opgave voor de woningwetregio Groningen - Drenthe is in het landelijke onderzoek berekend op € 6 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

Tabel 6-19: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 3.191
Verduurzaming	€ 1.410
Woningverbetering	€ 768
Flexwonen	€ 388
Woningaanpassingen	€ 34
Totaal	€ 5.791

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze staafjes geven de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. Vervolgens geven de blauwe staafjes weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. In de figuur is te zien dat het merendeel van de opgave financieel haalbaar is voor de woningwetregio Groningen - Drenthe.

Figuur 6-26: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen

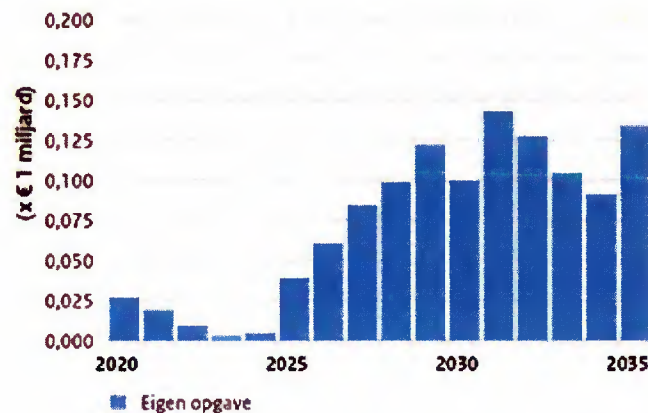


Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De blauwe staafjes geven daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek.

In onderstaande figuur is te zien dat de niet gerealiseerde investeringen oplopen tot circa € 130 miljoen ofwel circa € 1.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

Figuur 6-27: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

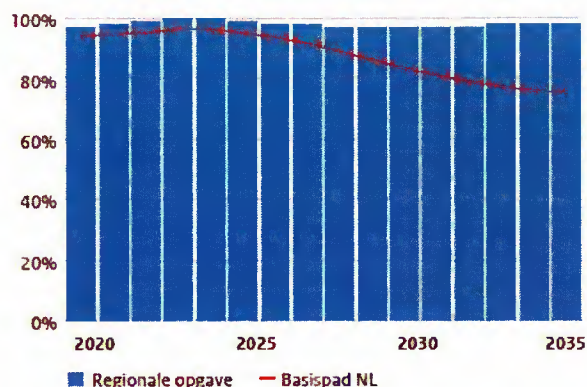


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Groningen - Drenthe conform het landelijke onderzoek berekend op 98%.

Figuur 6-28: Realisatiepercentage

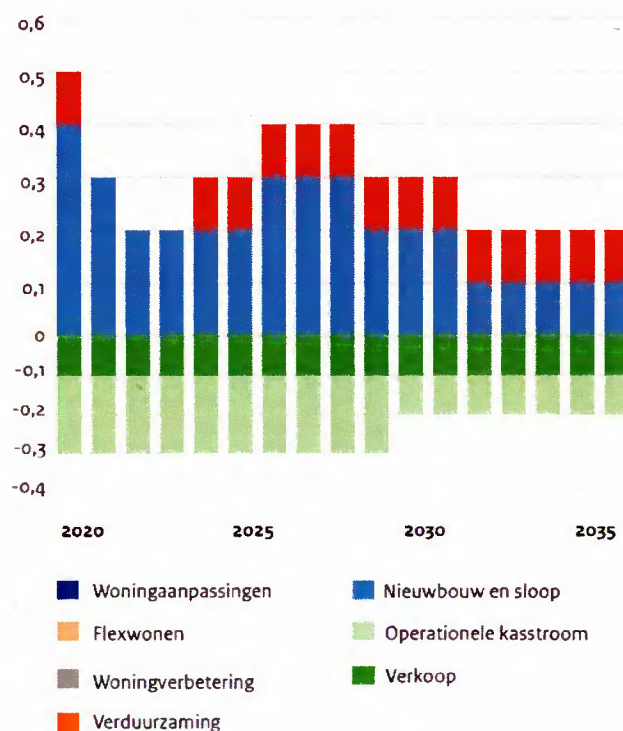


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2027 de investeringskasstroom afneemt en daalt tot 250 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, vanaf 2030 neemt de opgave voor verduurzaming de overhand. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 6-29: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



6.2.2 *Haalbaarheid per deelregio*

In deze paragraaf wordt de analyse van de haalbaarheid van de opgaven gemaakt voor de drie deelregio's binnen de woningwetregio Groningen – Drenthe, te weten:

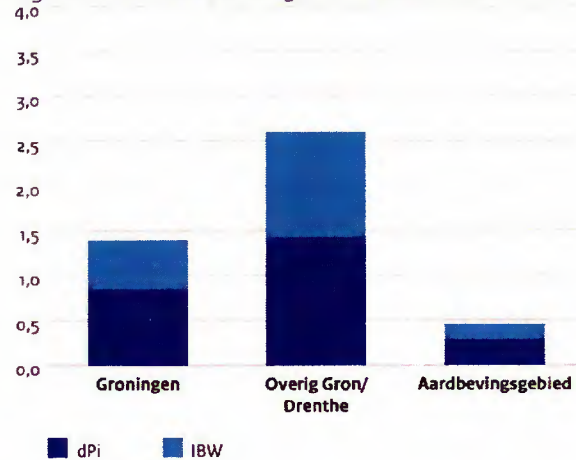
- Gemeente Groningen
- Aardbevingsgebied
- Overig Groningen – Drenthe

Corporaties zijn aan deze gebieden toebedeeld naar rato van het aantal woningen dat zij per gebied bezitten.

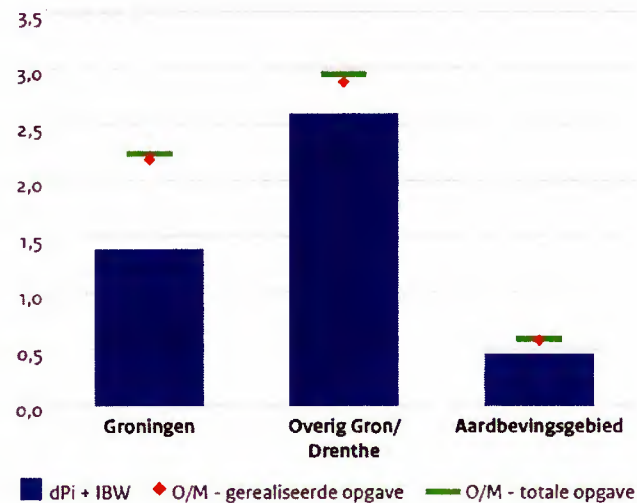
In deze paragraaf is de omvang van de opgave per deelregio afgezet tegen de omvang van de voorgenomen plannen in de dPi plus de investeringscapaciteit (IBW) van corporaties die in de deelregio's actief zijn. Op basis van analyses is geconstateerd dat de optelling van de investeringsomvang in de dPi plus de beschikbare investeringscapaciteit (IBW) per corporatie een indicatie geeft van de opgave die haalbaar is voor corporaties. Zo is ligt de dPi plus IBW voor de woningwetregio Groningen-Drenthe op een niveau van € 4,5 miljard. De opgave voor de woningwetregio Groningen-Drenthe ligt met € 5,8 miljard 30% hoger dan de dPi plus IBW.

In figuur 6-30 is de samenstelling van de investeringsruimte in de dPi en de IBW weergegeven per deelregio. In figuur 6-31 is de totale investeringsruimte (grijze staafjes) afgezet tegen de bepaalde opgave (groene streepje) en de haalbare opgave conform de doorrekeningen voor de gehele woningwetregio (rode bolletje). In de figuren valt op dat in de gemeente Groningen de omvang van de opgave circa 60% groter is dan de beschikbare investeringscapaciteit, hetgeen hoger ligt dan het gemiddelde van 30% voor de gehele woningwetregio. In het aardbevingsgebied is dit verschil beperkt circa 30% en in overig Groningen-Drenthe is dit verschil circa 15%. Het gemiddelde voor de gehele woningwetregio ligt op 30%. Op de gehele woningwetregio beschouwd betekent dit dat corporaties uit overig Groningen-Drenthe financiële ruimte zullen overhouden bij de uitvoering van hun opgaven, terwijl corporaties uit gemeente Groningen een tekort zullen ervaren op hun opgaven.

Figuur 6-30: Investeringsruimte verdeeld naar drie regio's

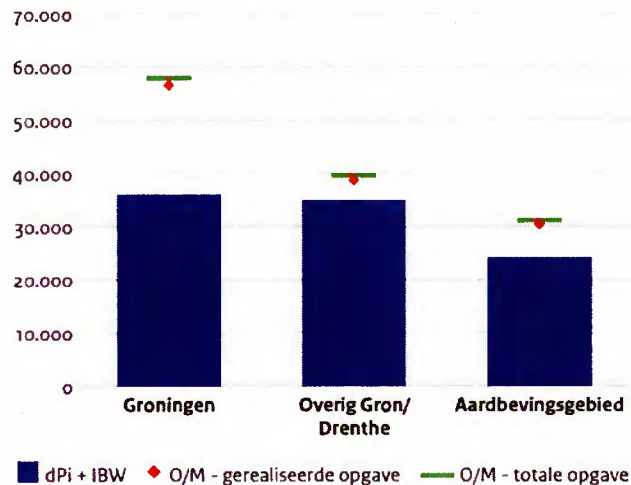


Figuur 6-31: Investeringsruimte en opgave verdeeld naar drie regio's



Naast de totale investeringsruimte per deelregio, is ook gekeken naar de investeringsruimte per woning. In figuur 6-32 is wederom het verschil te zien tussen de investeringsruimte (grijze staafje) per deelregio en de bepaalde opgave (groene streepje) en de haalbare opgave conform de doorrekeningen voor de gehele woningwetregio (rode bolletje). Hetgeen hierbij opvalt is dat de investeringsruimte per woning in gemeente Groningen en overig Groningen-Drenthe elkaar niet veel ontlopen, maar dat de opgave in gemeente Groningen per woning een stuk groter is (uitgedrukt in euro's per woning) als in overig Groningen-Drenthe. Daarnaast is te zien dat de investeringsruimte per woning in het aardbevingsgebied circa 30% lager ligt dan in de andere deelregio's. In deze deelregio ligt de bepaalde opgave per woning echter ook lager.

Figuur 6-32: Investeringsruimte en opgave verdeeld naar drie regio's in € per woning



6.2.3

Duiding van de haalbaarheid door de regio

Betrokken partijen bij de woondeal Groningen vinden het belangrijk dat duidelijk over het voetlicht komt, dat de opgave in het woondealgebied de middelen ver overstijgt, terwijl de noodzaak van bouwen en verduurzamen erg groot is en tegelijk betaalbaar moeten blijven voor bewoners. Dit beeld dreigt weg te vallen door gehanteerde gemiddelde cijfers en beelden op totaal regioniveau.

Op verzoek van de woondealregio is ingezoomd op de haalbaarheid in het woondealgebied. Het onderzoek hanteert daarvoor een vergelijking met dPi- en IBW-cijfers. Daaruit blijkt zonneklaar dat de toegerekende opgave in de gemeente Groningen 60% hoger ligt dan de investeringscapaciteit, volgens deze systematiek.

In het rapport wordt het beeld neergezet, dat het grote tekort in de gemeente Groningen bijna volledig kan worden opgevangen door de berekende financiële ruimte in de rest van de woningwetregio. Dit vindt de woondealregio een voorstelling van zaken, die de grote en complexe vraagstukken, waar deze gebieden voor staan, absoluut geen recht doen. De woondealregio ziet een grote verstevigingsopgave in het aardbevingsgebied, waarvan de regio begrepen heeft dat die niet is ingerekend in het onderzoek. Daarnaast liggen er buiten de gemeente Groningen ook grote opgaven rond kwaliteit, betaalbaarheid, krimp en leefbaarheid.

Het beeld dat de gebieden buiten de gemeente Groningen kunnen bijdragen aan de opgave in de stad Groningen kan de woondealregio niet volgen en vindt de regio geen reële oplossing voor de situatie. De woondealregio geeft aan dat ze de noodzakelijke opgave in de gemeente Groningen in

financiële zin enkel kan klaren als de rijksoverheid met structurele middelen bijdraagt, zoals afschaffing van de verhuurdersheffing, want de regio ziet ook geen mogelijkheden om de huren van de huurders extra te verhogen.

Bijlage 1 - Aardbevingsgebied

PC4	Plaats	Gemeente
9601	HOOGZAND-VREDENBURGWEG	Midden-Groningen
9602	HOOGZAND-GORECHT WEST	Midden-Groningen
9603	KALKWIJK	Midden-Groningen
9606	MEERWIJK	Midden-Groningen
9607	FOXHOL	Midden-Groningen
9608	WESTERBROEK	Midden-Groningen
9609	WATERHUIZEN	Midden-Groningen
9611	SAPPEMEER	Midden-Groningen
9615	KOLHAM	Midden-Groningen
9616	SCHARMER	Midden-Groningen
9617	HARKSTEDE	Midden-Groningen
9618	SLOCHTEREN-KOLHAM	Midden-Groningen
9619	FROOMBOSCH	Midden-Groningen
9621	'S-GRAVENSCHANS EN RUITEN	Midden-Groningen
9623	HARKSTEDE	Midden-Groningen
9624	LUDEWEER	Midden-Groningen
9625	OVERSCHILD	Midden-Groningen
9626	MEENTEWEG	Midden-Groningen
9627	HELLUM	Midden-Groningen
9628	SIDDEBUREN	Midden-Groningen
9629	STEENDAM	Midden-Groningen
9632	BORGERCOMPAGNIEWEG	Midden-Groningen
9633	TRIPSCOMPAGNIE	Midden-Groningen
9635	NOORDBROEK	Midden-Groningen
9636	HEILIGELAAN	Midden-Groningen
9649	MUNTENDAM (MET OUDE VERLAAT)	Midden-Groningen
9771	SAUWERD	Het Hogeland
9773	WETSINGE	Het Hogeland
9774	ADORP	Het Hogeland
9781	BEDUM	Het Hogeland
9784	NOORDWOLDE	Het Hogeland
9785	ZUIDWOLDE	Het Hogeland
9833	DEN HAM	Westerkwartier
9883	OLDEHOVE	Westerkwartier
9886	SAAKSUM	Westerkwartier
9891	EZINGE	Westerkwartier
9892	FEERWERD	Westerkwartier
9893	GARNWERD	Westerkwartier
9901	APPINGEDAM-CENTRUM	Appingedam
9902	APPINGEDAM-OOST	Appingedam
9903	DAMSTERDIEP EN EEMSKANAAL	Appingedam
9904	KREWERD	Delfzijl
9905	HOLWIERDE	Delfzijl
9906	BIERUM	Delfzijl
9907	LOSDORP	Delfzijl
9908	GODLINZE	Delfzijl
9909	SPIJK	Delfzijl
9911	OOSTERWIJTWERD	Loppersum
9912	LEERMENS	Loppersum

PC4	Plaats	Gemeente
9913	EENUM	Loppersum
9914	ZEERIJP	Loppersum
9915	'T ZANDT	Loppersum
9917	WIRDUMERDRAAI	Loppersum
9918	GARRELSWEER	Loppersum
9919	LOPPERSUM	Loppersum
9921	STEDUM	Loppersum
9922	WESTEREMDEN	Loppersum
9923	GARSTHUIZEN	Loppersum
9924	GARSTHUIZEN	Loppersum
9925	LANDELIJK GEBIED	Het Hogeland
9931	UITWIERDE	Delfzijl
9932	TUIKWERD	Delfzijl
9933	DELFIJL NOORD	Delfzijl
9934	DELFIJL WEST	Delfzijl
9936	DELFIJL INDUSTRIETERREIN	Delfzijl
9937	MEEDHUIZEN	Delfzijl
9939	TJUCHEM	Midden-Groningen
9942	'T WAAR	Oldambt
9943	NIEUW-SCHEEMDA	Oldambt
9944	NIEUWOLDA	Oldambt
9945	WAGENBORG	Delfzijl
9946	WOLDENDORP	Delfzijl
9947	LANDELIJK GEBIED	Delfzijl
9948	TERMUNTEN	Delfzijl
9949	BORGWEER	Delfzijl
9951	WINSUM	Het Hogeland
9953	BAFLO	Het Hogeland
9954	TINALLINGE	Het Hogeland
9955	RASQUERT	Het Hogeland
9956	DEN ANDEL	Het Hogeland
9957	SAAXUMHUIZEN	Het Hogeland
9959	ONDERDENDAM	Het Hogeland
9961	MENSINGEWEER	Het Hogeland
9962	SCHOUWERIJL	Het Hogeland
9963	WARFHUIZEN	Het Hogeland
9964	WEHE - DEN HOORN-OOST	Het Hogeland
9965	LEENS	Het Hogeland
9966	ZUURDIJK	Het Hogeland
9967	EENRUM	Het Hogeland
9968	PIETERBUREN	Het Hogeland
9969	WESTERNIELAND	Het Hogeland
9977	KLOOSTERBUREN	Het Hogeland
9979	EEMSHAVENGEBIED	Het Hogeland
9981	UITHUIZEN	Het Hogeland
9982	UITHUIZERMEEDEN	Het Hogeland
9983	HOOILANDSEWEG	Het Hogeland
9984	OUDE SCHIP	Het Hogeland
9985	OOSTERNIELAND	Het Hogeland
9986	OLDENIJL	Het Hogeland
9987	ZIJLDIJK	Loppersum
9988	USQUERT	Het Hogeland
9989	WARFFUM	Het Hogeland

PC4	Plaats	Gemeente
9991	MIDDELSTUM	Loppersum
9992	HUIZINGE	Loppersum
9993	WESTERWIJTWERD	Loppersum
9994	TOORNWERD	Loppersum
9995	KANTENS	Het Hogeland
9996	EPPENHUIZEN	Het Hogeland
9997	ZANDEWEER	Het Hogeland
9998	ROTTUM	Het Hogeland
9999	SITSWERD	Het Hogeland

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e - DGLM
Onderwerp: FW: reactie op brief bm. Maastricht, graag jullie opmerkingen/suggesties
Datum: maandag 5 februari 2018 12:19:05
Bijlagen: [Reactie op uw uitnodiging werkbezoek Zuid-Limburg.docx](#)
[brief Maastricht.pdf](#)

Ha 5.1.2.e,
 Wil vanuit ruimte meekijken?
 Dank 5.1.2.e
 5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directie Ruimtelijke Ontwikkeling
 Programmamanager Bevolkingsdaling en Ruimte,
 coördinerend beleidsmedewerker buurlanden RO
 +5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 5 februari 2018 12:11

Aan: 5.1.2.e

5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: reactie op brief bm. Maastricht, graag jullie opmerkingen/suggesties

Hoi beste collega's,

Bijgaand de concept reactie op de brief van de burgemeester van Maastricht (eveneens bijgevoegd).

Graag verneem ik uiterlijk morgen **6 februari, 15:00** jullie reactie opdat de brief vervolgens doorgeleid kan worden naar de minister. Opmerkingen en suggesties welkom!

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-generaal Bestuur en Wonen
 Directie Bestuur en Financiën
 Afdeling Bestuurlijke Organisatie

5.1.2.e @minbzk.nl

T 5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500EA Den Haag

Gemeente Maastricht
t.a.v. burgmeester mevrouw J.M. Penn-te Strake
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

**Directoraat-generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Bestuur en Financiën

Postbus 20011
2500EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Contactpersoon

5.1.2 e

T 5.1.2 e

5.1.2 e @minbzk.nl

Kenmerk

2018-0000092121

Uw kenmerk

2017.38634

Datum 6 februari 2018

Betreft Reactie op uw uitnodiging werkbezoek Zuid-Limburg

Geachte mevrouw Penn-te Strake

Hartelijk dank voor uw brief waarin u mij uitnodigt voor een werkbezoek aan Zuid-Limburg. In uw brief doet u tevens de oproep om vraagstukken op de woningmarkt te bezien vanuit de kansen die Zuid-Limburg biedt. Het spreekt mij aan dat u oplossingen aandraagt vanuit de wens om een sterk Nederland te bouwen en te behouden.

In uw opinie-artikel *'Wordt het niet tijd om Nederland iets ruimer te zien dan de Randstad? Kabinet, ik bied u Zuid Limburg'* dat op 27 november 2017 verscheen in de Volkskrant zet u uw ideeën voor Zuid-Limburg nader uiteen, onder meer aan de hand van het concept TriState. Het zal u niet zijn ontgaan dat de PvdA Kamerleden Ploumen en Kuiken naar aanleiding van uw opinie-artikel Kamervragen hebben gesteld. In de beantwoording van deze vragen¹ heb ik gewezen op het benutten van de unieke kansen die Zuid-Limburg biedt.

Vanuit het belang van heel Nederland wil het kabinet hier op inspelen. Zo zet de staatssecretaris van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties zich namens het kabinet in voor het benutten van kansen en het wegnemen van belemmeringen die mensen ervaren in de grensregio's. Zuid-Limburg is daarbij nadrukkelijk in het vizier, immers het gebied is voor 200 kilometer omgeven door landsgrenzen en tegelijk onderdeel van het economisch centrum van Noordwest Europa. Voorts wil het kabinet vanuit verschillende programma's en instrumenten, zoals het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT), de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Actieplan Bevolkingsdaling, bijdragen aan de ontwikkeling van Zuid-Limburg. De samenhang en relaties met de Randstad en andere (stedelijke) regio's in en buiten Nederland zullen daarbij steeds het vertrekpunt zijn.

Ik vind het belangrijk dat lokale en regionale partijen initiatief nemen om de kansen in Zuid-Limburg te benutten. Ik waardeer de wijze waarop Maastricht op het gebied van de woningmarkt naar de toekomst van haar stad kijkt. Ook breder in de regio zijn er kansrijke initiatieven zoals de (grensoverschrijdende)

¹ PM nr. kamerstuk

**Directoraat-generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Bestuur en Financien

Datum
4 februari 2018
Kenmerk
2018-0000092121

samenwerking tussen de (kennis)campussen, de verkenning van een regiodeal in het gebied Parkstad Limburg en de herijking van de economische samenwerking, op initiatief van de steden Sittard-Geleen, Heerlen, Maastricht en de provincie Limburg. Waar mogelijk en gewenst wil het kabinet partnerschap bieden om deze en andere initiatieven in samenhang te versterken en zo gezamenlijk tot aansprekende resultaten te komen.

Graag laat ik mij hierover verder informeren in een werkbezoek dat ik op 5 maart aan (een deel van) Zuid-Limburg zal brengen. Ik stel het op prijs om u en uw collega's dan te ontmoeten en nader met elkaar van gedachten te wisselen over het benutten van de kansen die de regio voor heel Nederland biedt.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 20
1530 AA Wormer

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
512e

Kenmerk
2019-0000197957

Uw kenmerk

Datum **30 APR 2019**
Betreft Reactie op aangenomen motie in gemeenteraad Wormerland
over de verhuurderheffing

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Dank voor uw brief waarin u aandacht vraagt voor de motie die is aangenomen in de gemeenteraad en specifiek voor de gevolgen van de verhuurderheffing op de lokale woningmarkt in Wormerland.

De opgaven op de woningmarkt en de investeringscapaciteit van corporaties hebben mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. In deze brief beschrijf ik kort welke initiatieven ik onderneem.

Verhouding opgaven en investeringsvermogen corporaties MRA

Er wordt op dit moment onder meer onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar ook de gemeente Wormerland onder valt. Dit onderzoek is ingesteld in het kader van de woondeal waarover ik nu in gesprek ben met de MRA. In de woondeal met de MRA kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

Landelijk onderzoek financiële positie en opgaven van corporaties

Ook vanuit de Tweede Kamer is aandacht voor de investeringscapaciteit van corporaties. Zo ligt er een motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU) waarin verzocht wordt om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en hun maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij het onderzoek dat naar aanleiding van deze motie is opgestart worden de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing betrokken en worden ook andere vormen van financiële prikkels en mogelijkheden om ook regionaal tot een goede balans te komen

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Woningmarkt

Datum

Kenmerk
2019-0000197957

tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven gezien. Ik verwacht dat dit onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Naast het eerder genoemde onderzoek naar aanleiding van de motie start ik dit jaar een evaluatie van de verhuurderheffing. Conclusies uit de evaluatie zullen waar mogelijk betrokken worden in de beantwoording van de motie. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen, als daar aanleiding toe is, beleidsvoorstellen worden gedaan.

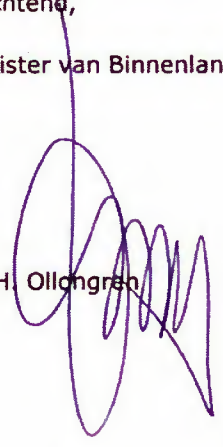
Tariefsverlaging verhuurderheffing in 2019

Om te zorgen dat corporaties kunnen blijven investeren geldt vanaf 2019 een tariefvermindering van €100 miljoen op de verhuurderheffing. Daarnaast kunnen woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurderheffing als ze duurzame investeringen doen. Hiervoor is jaarlijks ook ongeveer €100 miljoen beschikbaar. Deze regeling zal vanwege de vele aanvragen per 1 juli tijdelijk sluiten. Met deze maatregelen is er meer financiële ruimte voor corporaties.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren



Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Contactpersoon 5.12e
Telefoon 5.12e
E-mail 5.12e@nieuwegein.nl

Aan de minister voor Milieu en Wonen
Mevrouw S. van Veldhoven
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum 27 november 2019
Kenmerk
Zaaknummer 803038
Berichtnummer 685291
Onderwerp Verhuurderheffing

VERZONDEN 28 NOV. 2019

Geachte mevrouw Van Veldhoven,

Naar aanleiding van een motie die is aangenomen in onze gemeenteraad sturen wij u deze brief. De wachttijd voor sociale huurwoningen in onze regio is hoog en er is een stijgend tekort aan sociale huurwoningen. De verhuurderheffing, die jaarlijks door de corporaties moet worden betaald, vormt een directe belemmering voor investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties in extra sociale huurwoningen, het verduurzamen van de bestaande voorraad en het betaalbaar houden van de woningen.

Aan de Tweede Kamer is in 2020 een evaluatie van de verhuurderheffing toegezegd. Tevens is in de Woondeal die we hebben gesloten de aanpassing van de verhuurderheffing genoemd als één van de instrumenten om de bouw van sociale huurwoningen aan te jagen. Ook is bij de Troonrede in september bepleit de investeringsruimte voor de corporaties te verruimen.

Wij pleiten voor afschaffing van de verhuurderheffing in de huidige vorm, zodat woningcorporaties deze middelen kunnen inzetten ter bevordering van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de sociale huurwoningvoorraad. Wij zien graag dat u onze punten meeneemt bij de evaluatie van de verhuurderheffing. In toekomstige gesprekken zullen wij het onderwerp

Bladnummer 2/2

Kenmerk

Onderwerp Verhuurderheffing

opnieuw aan de orde stellen, onder andere naar aanleiding van het verwachte onderzoek naar de investeringsruimte van woningcorporaties.

5.1.2.e

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister
Van Directie woningmarkt

Bestuur en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
8 maart 2021

Kenmerk
2021-0000136071

nota

Beantwoording brief gemeente Eindhoven en Trudo
rondom verkoop onder voorwaarden

Aanleiding

Op 11 november hebben de gemeente Eindhoven en woningcorporatie Trudo u een brief gezonden over een aantal mogelijkheden om lage- en middeninkomens te helpen door ze toegang te geven tot de koopmarkt.

Advies/actie

Graag bijgevoegde brief ondertekenen en laten verzenden

Kern

- De brief van Eindhoven en Trudo gaat over de knelpunten die worden ervaren bij verkoop onder voorwaarden (VoV).
- VoV is een product waarbij een woning wordt verkocht (vaak door een woningcorporatie) met een korting op de getaxeerde marktwaarde zodat ook huishoudens met een lager inkomen een eigen woning kunnen kopen. Bij de opvolgende verkoop ontvangt de corporatie de verleende korting terug en deelt zij mee in de waardeontwikkeling van de woning voor maximaal 1,5 maal het verleende kortingspercentage. Om de korting terug te ontvangen en mee te kunnen delen in de waardeontwikkeling, zijn aan dergelijke producten vaak terugkooprechten of terugkoopplichten verbonden.
- Op de aangedragen knelpunten is uw reactie als volgt:
 - o Overdrachtsbelasting: hierbij geeft u aan dat u conform uw brief aan de Tweede Kamer (kenmerk 29453 nr. 525) onderzoekt of en op welke wijze de effecten van de tariefsverhoging in de overdrachtsbelasting kunnen worden gemitigeerd voor VoV producten. Hierover zult u partijen in het tweede kwartaal informeren.
 - o Beleidswaarde en solvabiliteitsratio: hierbij verzoekt u partijen in gesprek te gaan met Aw en WSW, omdat dit punten zijn uit het beoordelingskader van Aw en WSW en dit onder hun verantwoordelijkheid valt.
 - o Niet-DAEB activiteit: Hierbij geeft u aan dat de bouw van koopwoningen niet past binnen het DAEB-besluit dat met de Europese commissie is gesloten voor de geoorloofde staatssteun aan woningcorporaties.
- De brief is aan u gestuurd in het kader van de overleggen die u met de regio Eindhoven heeft rondom de woondeal. U reageert door partijen te bedanken voor hun brief en dat u het belangrijk vindt om met elkaar in gesprek te blijven over knelpunten en oplossingen om de benodigde woningbouw in de regio te realiseren.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan PDG OW
Van Directie Woningmarkt

DGBRW

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

16 mei 2019

Kenmerk

2019-0000253633

nota

Reactie op aangenomen motie in gemeente Oostzaan
over het stoppen van de verhuurderheffing

Aanleiding/probleemstelling

In april heeft de gemeenteraad van Oostzaan een motie aangenomen waarin ze richting kabinet en VNG aangeven dat de verhuurderheffing per 2020 in zijn geheel geschrapt moet worden.

Advies/actie

U wordt gevraagd de reactie op de brief het college van B&W van Oostzaan te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt

Toelichting

In onze reactie geven wij aan dat de investeringscapaciteit van corporaties uw volle aandacht heeft. In het kader van een woondeal met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar de gemeente Oostzaan toe behoort, wordt op dit moment onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de opgaven en de investeringscapaciteit van de corporaties in de MRA. Verder verwijzen wij naar de evaluatie van de verhuurderheffing en de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties (Kamerstukken II 2018/19, 35 000, nr. 52)). Aan de hand van de resultaten van deze onderzoeken kunnen mogelijk aanpassingen in de verhuurderheffing worden voorgesteld.

Politieke context

De verhuurderheffing is een politiek gevoelig onderwerp. Op dit moment zijn wij bezig de evaluatie van de verhuurderheffing op te starten. De resultaten van de evaluatie kunnen als input worden gebruikt voor de beantwoording van de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties. In het kader van die motie wordt verwacht dat we dit najaar het specifieke onderzoek hierover afronden.

Eerder zijn moties over het afschaffen van de verhuurderheffing aangenomen in drie buurgemeenten van Oostzaan, namelijk Zaanstad, Purmerend en Wormerland. Hierop zijn soortgelijke reacties als bijgaande brief verstuurd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van DG BRW

DGBRW

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

17 april 2019

Kenmerk

2019-0000197885

nota

Nota reactie op aangenomen motie verhuurderheffing
gemeente Wormerland

Aanleiding/probleemstelling

In februari heeft de gemeenteraad van Wormerland een motie aangenomen waarin ze richting kabinet en VNG aangeven dat de verhuurderheffing per 2020 in zijn geheel geschrapt moet worden.

Advies/actie

U wordt gevraagd de reactie op de brief van het college van burgemeester en wethouders van Wormerland te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt

Toelichting

In onze reactie geven wij aan dat de investeringscapaciteit van corporaties uw volle aandacht heeft. In het kader van een woondeal met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Wormerland toe behoort, wordt op dit moment onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de opgaven en de investeringscapaciteit van de corporaties in de MRA. Verder verwijzen wij naar de evaluatie van de verhuurderheffing en de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties (Kamerstukken II 2018/19, 35 000, nr. 52)). Aan de hand van de resultaten van deze onderzoeken kunnen mogelijk aanpassingen in de verhuurderheffing worden voorgesteld.

Politieke context

De verhuurderheffing is een politiek gevoelig onderwerp. Op dit moment zijn wij bezig de evaluatie van de verhuurderheffing op te starten. De resultaten van de evaluatie kunnen als input worden gebruikt voor de beantwoording van de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties. In het kader van die motie wordt verwacht dat we dit najaar het specifieke onderzoek hierover afronden.

Eerder is een motie over het afschaffen van de verhuurderheffing aangenomen in een buurgemeente van Wormerland, namelijk Purmerend. Hierop is een soortgelijke reactie als bijgaande brief verstuurd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van DG BRW

DGBRW

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

13 maart 2019

Kenmerk

2019-0000126785

nota

Nota reactie op aangenomen motie verhuurderheffing
gemeente Purmerend

Aanleiding/probleemstelling

In februari heeft de gemeenteraad van Purmerend een motie aangenomen waarin ze richting kabinet en VNG aangeven dat de verhuurderheffing per 2020 in zijn geheel geschrapt moet worden.

Advies/actie

U wordt gevraagd de reactie op de brief van het college van burgemeester en wethouders van Purmerend te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt

Toelichting

In onze reactie geven wij aan de zorgen over de investeringscapaciteit van corporaties te begrijpen. In het kader van een woondeal met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Purmerend toe behoort, wordt op dit moment onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de opgaven en de investeringscapaciteit van de corporaties in de MRA. Verder verwijzen wij naar de evaluatie van de verhuurderheffing en de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties (Kamerstukken II 2018/19, 35 000, nr. 52)). Aan de hand van de resultaten van deze onderzoeken kunnen mogelijk aanpassingen in de verhuurderheffing worden voorgesteld.

Politieke context

De verhuurderheffing is een politiek gevoelig onderwerp. Op dit moment zijn wij bezig de evaluatie van de verhuurderheffing op te starten. De resultaten van de evaluatie kunnen als input worden gebruikt voor de beantwoording van de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties. In het kader van die motie wordt verwacht dat we dit najaar bij de Staat van de Woningmarkt een geactualiseerd inzicht geven in maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht van corporaties voor de korte termijn en eind 2019 het onderzoek voor wat betreft de lange termijn afronden.

Van verschillende kanten wordt gevraagd om uitzonderingen voor specifieke opgaven in de verhuurderheffing. Er is echter tot op heden geen draagvlak voor dekking van dergelijke voorstellen door bijvoorbeeld verhoging van het tarief.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
DG BRW

DGBRW

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

7 mei 2019

Kenmerk

2019-0000235638

nota

Nota reactie op brief gemeente Zaanstad over de gevolgen van
de verhuurderheffing voor de woningmarkt Zaanstad

Aanleiding/probleemstelling

In maart heeft de gemeenteraad van Zaanstad een motie aangenomen waarin ze richting kabinet en VNG aangeven dat de verhuurderheffing per 2020 in zijn geheel geschrapt moet worden.

Advies/actie

U wordt gevraagd de reactie op de brief van de wethouder van Wonen namens het college van B&W van Zaanstad te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt

Toelichting

In onze reactie geven wij aan dat de investeringscapaciteit van corporaties uw volle aandacht heeft. In het kader van een woondeal met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar de gemeente Zaanstad toe behoort, wordt op dit moment onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de opgaven en de investeringscapaciteit van de corporaties in de MRA. Verder verwijzen wij naar de evaluatie van de verhuurderheffing en de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties (Kamerstukken II 2018/19, 35 000, nr. 52)). Aan de hand van de resultaten van deze onderzoeken kunnen mogelijk aanpassingen in de verhuurderheffing worden voorgesteld.

Politieke context

De verhuurderheffing is een politiek gevoelig onderwerp. Op dit moment zijn wij bezig de evaluatie van de verhuurderheffing op te starten. De resultaten van de evaluatie kunnen als input worden gebruikt voor de beantwoording van de motie Ronnes c.s. over maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht corporaties. In het kader van die motie wordt verwacht dat we dit najaar het specifieke onderzoek hierover afronden.

Eerder is een motie over het afschaffen van de verhuurderheffing aangenomen in twee buurgemeenten van Zaanstad, namelijk Purmerend en Wormerland. Hierop is een soortgelijke reactie als bijgaande brief verstuurd.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 15
1440 AA Purmerend

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000117659

Uw kenmerk

Datum 22 MRT 2019

Betreft Reactie op aangenomen motie in gemeenteraad Purmerend over
de verhuurderheffing

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Dank voor uw brief waarin u aandacht vraagt voor de motie die is aangenomen in de gemeenteraad en specifiek voor de gevolgen van de verhuurderheffing op de lokale woningmarkt in Purmerend. U geeft aan dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties een van de oorzaken van de druk op de woningmarkt in Purmerend is.

De investeringscapaciteit van corporaties heeft mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. In deze brief beschrijf ik kort welke initiatieven ik onderneem.

Verhouding opgaven en investeringsvermogen corporaties MRA

Er wordt op dit moment onder meer onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar ook de gemeente Purmerend onder valt. Dit onderzoek is ingesteld in het kader van de woondeal waarover ik nu in gesprek ben met de MRA. In de woondeal met de MRA kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

Landelijk onderzoek financiële positie en opgaven van corporaties

Ook vanuit de Tweede Kamer is aandacht voor de investeringscapaciteit van corporaties. Zo ligt er een motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU) waarin verzocht wordt om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij het onderzoek dat naar aanleiding van deze motie is opgestart worden de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing, maar ook andere vormen van financiële prikkels en

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Kenmerk
2019-0000117659

mogelijkheden om ook regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven betrokken. Ik verwacht dat dit onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Naast het eerder genoemde onderzoek naar aanleiding van de motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU), start ik dit jaar een evaluatie van de verhuurderheffing. Conclusies uit de evaluatie zullen waar mogelijk betrokken worden in de beantwoording van de eerdergenoemde motie van de Kamerleden Ronnes, Van Eijs, Koerhuis en Dik-Faber. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen, als daar aanleiding toe is, beleidsvoorstellen worden gedaan.

Tariefsverlaging verhuurderheffing in 2019

Om te zorgen dat corporaties kunnen blijven investeren geldt vanaf 2019 wel al een tariefvermindering van €100 miljoen op de verhuurderheffing. Daar bovenop kunnen woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurderheffing als ze duurzame investeringen doen. Hiervoor is jaarlijks ook ongeveer €100 miljoen beschikbaar. Deze regeling is per 1 februari 2019 opgesteld. Met deze maatregelen is er meer financiële ruimte voor corporaties.

Hoogachtend
5.1.2.e

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2.e

drs. K.H. Ollongren

5.1.2.e



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 15
1440 AA Purmerend

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000117659
Uw kenmerk

Datum **22 MRT 2019**
Betreft **Reactie op aangenomen motie in gemeenteraad Purmerend over
de verhuurderheffing**

Geacht College van burgemeester en wethouders,

Dank voor uw brief waarin u aandacht vraagt voor de motie die is aangenomen in de gemeenteraad en specifiek voor de gevolgen van de verhuurderheffing op de lokale woningmarkt in Purmerend. U geeft aan dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties een van de oorzaken van de druk op de woningmarkt in Purmerend is.

De investeringscapaciteit van corporaties heeft mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. In deze brief beschrijf ik kort welke initiatieven ik onderneem.

Verhouding opgaven en investeringsvermogen corporaties MRA

Er wordt op dit moment onder meer onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar ook de gemeente Purmerend onder valt. Dit onderzoek is ingesteld in het kader van de woondeal waarover ik nu in gesprek ben met de MRA. In de woondeal met de MRA kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

Landelijk onderzoek financiële positie en opgaven van corporaties

Ook vanuit de Tweede Kamer is aandacht voor de investeringscapaciteit van corporaties. Zo ligt er een motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU) waarin verzocht wordt om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij het onderzoek dat naar aanleiding van deze motie is opgestart worden de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing, maar ook andere vormen van financiële prikkels en

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000117659

mogelijkheden om ook regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven betrokken. Ik verwacht dat dit onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Naast het eerder genoemde onderzoek naar aanleiding van de motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU), start ik dit jaar een evaluatie van de verhuurderheffing. Conclusies uit de evaluatie zullen waar mogelijk betrokken worden in de beantwoording van de eerdergenoemde motie van de Kamerleden Ronnes, Van Eijs, Koerhuis en Dik-Faber. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen, als daar aanleiding toe is, beleidsvoorstellen worden gedaan.

Tariefsverlaging verhuurderheffing in 2019

Om te zorgen dat corporaties kunnen blijven investeren geldt vanaf 2019 wel al een tariefvermindering van €100 miljoen op de verhuurderheffing. Daar bovenop kunnen woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurderheffing als ze duurzame investeringen doen. Hiervoor is jaarlijks ook ongeveer €100 miljoen beschikbaar. Deze regeling is per 1 februari 2019 opgesteld. Met deze maatregelen is er meer financiële ruimte voor corporaties.

Hoogachtend,
5.1.2.e

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2.e

drs. K.H. Ollongren // 5.1.2.e

5.1.2.e



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

College van B&W gemeente Oostzaan
Postbus 20
1530 AA Wormer

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000253693

Uw kenmerk
418479

Datum **21 MEI 2019**
Betreft Reactie op brief aangenomen motie over het stoppen van de
verhuurderheffing

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Ik dank u voor uw brief waarin u aandacht vraagt voor de motie die is aangenomen in de gemeenteraad over de verhuurderheffing en de gevolgen van de verhuurderheffing in de gemeente Oostzaan.

De opgaven op de woningmarkt en de investeringscapaciteit van corporaties hebben mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. In deze brief beschrijf ik kort welke initiatieven ik onderneem.

Verhouding opgaven en investeringsvermogen corporaties MRA

Er wordt op dit moment onder meer onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar ook de gemeente Oostzaan onder valt. Dit onderzoek is ingesteld in het kader van de woondeal waarover ik nu in gesprek ben met de MRA. In de woondeal met de MRA kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

Landelijk onderzoek financiële positie en opgaven van corporaties

Vanuit mijn aandacht voor de financiële positie van corporaties en hun maatschappelijke opgaven, ga ik onderzoeken hoe op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij het onderzoek wordt de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing betrokken en worden ook de mogelijkheden om regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven bezien. Ik verwacht dat dit onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Daarnaast start ik dit jaar een evaluatie van de verhuurderheffing. Conclusies uit de evaluatie zullen waar mogelijk betrokken worden bij het eerder genoemde

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000253693

onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen, als daar aanleiding toe is, beleidsvoorstellen worden gedaan.

Tariefsverlaging verhuurderheffing in 2019

Om te zorgen dat corporaties kunnen blijven investeren geldt vanaf 2019 een vermindering van €100 miljoen op de verhuurderheffing middels een tariefverlaging. Daarnaast kunnen woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurderheffing als ze duurzame investeringen doen. Hiervoor is jaarlijks ook ongeveer €100 miljoen beschikbaar. Deze regeling zal vanwege de vele aanvragen per 1 juli tijdelijk sluiten. Met deze maatregelen is er meer financiële ruimte voor corporaties.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze.

5.1.2.e

5.1.2.e

Programma directeur-generaal Omgevingswet



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011/2500 EA Den Haag

College van B&W gemeente Zaanstad
t.a.v. Wethouder Wonen
Mw. **5.12.e**
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000235738
Uw kenmerk

Datum 13 MEI 2019
Betreft Reactie op brief gevolgen verhuurderheffing voor woningmarkt
Zaanstad

Geachte mevrouw **5.12.e**

Dank voor uw brief waarin u aandacht vraagt voor de motie die is aangenomen in de gemeenteraad en specifiek voor de gevolgen van de verhuurderheffing op de lokale woningmarkt in de gemeente Zaanstad.

De opgaven op de woningmarkt en de investeringscapaciteit van corporaties hebben mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. In deze brief beschrijf ik kort welke initiatieven ik onderneem.

Verhouding opgaven en investeringsvermogen corporaties MRA

Er wordt op dit moment onder meer onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar ook de gemeente Zaanstad onder valt. Dit onderzoek is ingesteld in het kader van de woondeal waarover ik nu in gesprek ben met de MRA. In de woondeal met de MRA kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

Landelijk onderzoek financiële positie en opgaven van corporaties

Ook vanuit de Tweede Kamer is aandacht voor de investeringscapaciteit van corporaties. Zo ligt er een motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU) waarin verzocht wordt om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en hun maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij het onderzoek dat naar aanleiding van deze motie is opgestart worden de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing betrokken en worden ook andere vormen van financiële prikkels en mogelijkheden om ook regionaal tot een goede balans te komen

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2019-0000235738

tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven bezien. Ik verwacht dat dit onderzoek eind 2019 zal zijn afgerond.

Naast het eerder genoemde onderzoek naar aanleiding van de motie start ik dit jaar een evaluatie van de verhuurderheffing. Conclusies uit de evaluatie zullen waar mogelijk betrokken worden in de beantwoording van de motie. Op basis van de onderzoeksresultaten zullen, als daar aanleiding toe is, beleidsvoorstellen worden gedaan.

Tariefsverlaging verhuurderheffing in 2019

Om te zorgen dat corporaties kunnen blijven investeren geldt vanaf 2019 een vermindering van €100 miljoen op de verhuurderheffing middels een tariefverlaging. Daarnaast kunnen woningcorporaties een korting krijgen op de verhuurderheffing als ze duurzame investeringen doen. Hiervoor is jaarlijks ook ongeveer €100 miljoen beschikbaar. Deze regeling zal vanwege de vele aanvragen per 1 juli tijdelijk sluiten. Met deze maatregelen is er meer financiële ruimte voor corporaties.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Namens deze,

5.1.2.e

5.1.2.e

Programma directeur-generaal Omgevingswet

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Amsterdamse federatie van woningcorporaties
t.a.v. 5.1.2.e
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam

Directoraat-generaal Bestuur,
Ruimte en Wonen

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e
5.1.2.e@minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000087296
Uw kenmerk

Datum

Betreft Reactie op brief over de stijging van de maximering in de
verhuurderheffing

Geachte heer 5.1.2.e,

Hartelijk dank voor uw brief van 8 februari 2019. In deze brief gaat u in op de beperkte investeringsruimte van corporaties. U geeft aan dat u ernstige bezwaren heeft tegen de verhoging van de maximale WOZ-waarde waarover verhuurderheffing moet worden voldaan. Sinds dit jaar staat dit maximumbedrag op €270.000.

Ik begrijp uw zorg. De investeringscapaciteit van corporaties in het algemeen en specifiek in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben mijn volle aandacht. Ik realiseer me dat de corporaties te maken hebben met een cumulatie van opgaven, terwijl de capaciteit van corporaties beperkt is. Ik ben daarom blij dat we momenteel gezamenlijk onderzoek doen naar de verhouding tussen de opgaven en het investeringsvermogen van de corporaties in de MRA. In de woondeal, waarin u in uw brief aan refereert, kunnen mogelijk afspraken worden gemaakt over het uitwerken van oplossingsrichtingen op regionaal niveau, zowel voor de kortere als langere termijn. Ik realiseer me dat een beperkte investeringscapaciteit op langere termijn consequenties kan hebben voor het realiseren van ambities in de MRA.

In uw brief vraagt u specifiek aandacht voor de landelijke verhoging van de maximum WOZ-waarde waarover verhuurderheffing geheven wordt. Per 1 januari 2019 staat dit maximum op €270.000. De maximering van de WOZ-waarde in de verhuurderheffing is geïntroduceerd voor de corporaties die werkzaam zijn in gebieden met een krappe woningmarkt. Vanuit de gedachte dat in deze schaarstegebieden er een grote cumulatie van opgaven is voor sociale verhuurders, waardoor het belangrijk is dat hun investeringscapaciteit op niveau blijft, is de hoogte van de te betalen verhuurderheffing per woning gemaximeerd.

Bij introductie van de maximering is het maximum gesteld op €250.000 per 1-1-2018. Daarbij is ook wettelijk vastgelegd dat deze maximering jaarlijks wordt bijgesteld met de gemiddelde stijging van de waarde van woningen in Nederland. Dit betekent dat het maximum verlaagd zal worden in tijden waarin de WOZ-waarden weer zullen dalen. Naast dat in de wet is vastgelegd dat de maximering jaarlijks wordt geïndexeerd, is het ook gebruikelijk om bedragen in wet- en

Directoraat-generaal Bestuur,
Ruimte en Wonen

Kenmerk
2019-0000087296

regelgeving als deze met een gemiddelde ontwikkeling van de onderliggende waarden te indexeren. Wel begrijp ik dat deze indexering niet bijdraagt aan het investeringsvermogen van de corporaties in de MRA. De indexering is dit jaar vastgesteld op 8,3%. Het cijfer ligt lager dan de stijging die de Waarderingskamer heeft berekend voor de gemeente Amsterdam, namelijk 13,4%.

Ook vanuit de Tweede Kamer is aandacht voor de investeringscapaciteit van corporaties. Zo ligt er een motie van de leden Ronnes (CDA), Van Eijs (D66), Koerhuis (VVD) en Dik-Faber (CU) waarin verzocht wordt om te onderzoeken hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat meerdere maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Bij dit onderzoek worden de mogelijke rol van prikkels in de verhuurderheffing, maar ook andere vormen van financiële prikkels en mogelijkheden om ook regionaal tot een goede balans te komen tussen de financiële mogelijkheden en maatschappelijke opgaven betrokken. Ik verwacht dit najaar bij de Staat van de Woningmarkt een geactualiseerd inzicht te geven in maatschappelijke opgaven en financiële slagkracht van corporaties voor de korte termijn en eind 2019 het onderzoek voor wat betreft de lange termijn af te ronden.

Ik zal daarnaast binnenkort de evaluatie van de verhuurderheffing opstarten. Hierin zal ik ook stilstaan bij de relatie tussen de verhuurderheffing en de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Groslijst maatregelen woningmarkt

- De maatregelen zijn gesorteerd op welk doel behaald kan worden. Dat betekent dat soms maatregelen m.b.t. één bepaald beleidsinstrument op verschillende plekken terugkomen.
- Per beleidsmaatregel is ook gespecificeerd of deze op korte termijn (evt. voor 24 juni) aan te kondigen is, of alleen op lange termijn. Daarvoor is relevant welk stadium van uitwerking het onderwerp heeft (bijv. kan er morgen aan een knop gedraaid worden / ligt er een wet of lagere regelgeving klaar of dient dit nog geschreven te worden / loopt er nog onderzoek / moet besloten worden tot onderzoek).
- Dekking van de maatregelen / een maatregelenpakket dient uiteraard in later stadium nog geregeld te worden.
- De uitvoerbaarheid van maatregelen is in dit stadium nog niet onderzocht. Bij nader onderzoek kan blijken dat sommige maatregelen (voor de Belastingdienst) niet uitvoerbaar zijn.

Vergroten en versnellen woningbouwproductie

1. ***Rijksbijdrage van bijvoorbeeld 1 mld. ter dekking van voor woningbouw voorwaardelijke investeringen die gemeenten niet op marktpartijen kunnen verhalen (onrendabele top) in de vorm van een gebiedsontwikkelingsfonds (korte termijn)***
Twee tranches van 500 miljoen euro, of anderszins, die verspreid over meerdere jaren worden uitgekeerd. Met de eerste tranche kunnen 65.000 woningen op een aantal grote locaties worden gerealiseerd in de regio's met de grootste druk op de woningmarkt (de woondealgebieden Amsterdam, Utrecht, Rotterdam/Den Haag, Eindhoven en Groningen) en in samenhang met ontwikkelingen in de mobiliteit/openbaar vervoer. Met de tweede tranche kunnen vervolgens regionale problemen en leefbaarheid worden aangepakt. De rijksbijdrage moet daarbij werken als een hefboom: het trekt bijdragen van de andere partijen los. Er kan ook gekeken worden of anderszins spenderen van bestaand geld of nieuw geld voor mobiliteit en OV kunnen helpen bij de woningbouwopgave.
2. ***Incidenteel uitbreiden van de financieringsfaciliteit voor binnenstedelijke transformatie (korte termijn)***. De financieringsfaciliteit verschaft geldleningen aan private partijen waarmee zij voorinvesteringen kunnen doen die noodzakelijk zijn voor woningbouw op transformatielocaties. De financieringsfaciliteit werkt revolverend: financiering wordt alleen verstrekt wanneer er zicht is op een sluitende private business case. Door uitbreiding van de financieringsfaciliteit is het mogelijk om grotere projecten te financieren (vanwege risicospreiding is het te financieren bedrag beperkt tot 10% van het fondsvolume).
3. ***Verhuurderheffing:***
 - a. ***Flexibele woningen 5 jaar lang volledig vrijstellen van verhuurderheffing (korte termijn)*** wanneer zij tijdelijk worden neergezet op niet voor woningbouw bestemde grond.
 - b. ***Tijdelijke heffingsvermindering in de verhuurderheffing voor nieuwbouw sociale huurwoningen (korte termijn)***. Ook relevant in het kader van leefbaarheid.
 - c. ***Tijdelijke heffingsvermindering voor herstructureringsinvesteringen in krimpgebieden (korte termijn)***. Ook relevant in het kader van leefbaarheid.
 - d. ***Tijdelijke vrijstelling verhuurderheffing corporaties in aardbevingsgebied Groningen***. Een vrijstelling van de verhuurderheffing voor corporaties in het aardbevingsgebied kan bijdragen aan de versterkingsoperatie van de gebouwde omgeving in Groningen
4. ***Betere financiële prikkels voor woningbouw bij gemeenten (lange termijn)*** zodat zij geneigd zijn meer woningaanbod te realiseren. Gemeenten kunnen bij grote krapte bijvoorbeeld direct door de Rijksoverheid financieel gestimuleerd worden om meer woningaanbod toe te staan (instrument nog te bepalen). Tweede mogelijkheid is een

- gemeentelijke heffing op planbaten, waarbij een % wordt geheven op de geschatte meerwaarde van een perceel als gevolg van een bestemmingswijziging (bijvoorbeeld van landbouwgrond naar woningbouwgrond). Deze kan aangewend worden voor het realiseren van publieke voorzieningen. Derde mogelijkheid is dat het lopende proces ter heroverweging van de verdeling van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de vereveningssysteematiek leidt tot prikkels voor gemeenten om woningaanbod toe te staan. Een eventuele uitbreiding van het gemeentelijk belastinggebied wordt ook onderzocht in het bouwstenentraject, waarin wordt gepraat over zowel de bredere belastingmix als over modernisering van het lokaal belastinggebied. Nader onderzoek naar de effectiviteit en wenselijkheid van bovenstaande maatregelen is benodigd.
5. **Maatregelen die uit de werkgroep alternatieve bekostiging voortvloeien (lange termijn)** op gebied van regionale infrastructuur / bereikbaarheid / OV die nuttig zijn met het oog op nieuwbouw. Op dit moment onderzoekt een studiegroep alternatieve bekostiging, (BZK, IenM en de G-4) de huidige en alternatieve bekostigingen van de ruimtelijke opgave in het kader van het G-4 traject. Mogelijke instrumenten zijn inzet van gemeentelijke middelen, fondsen als 'groei voor groei' en lokale/regionale mobiliteitsfondsen en bijdragen van ontwikkelaars en evt. gebruikers.
 6. **Doorbouwfonds voor corporaties (lange termijn).** Om woningcorporaties te helpen een constante bouwproductie na te streven en de stabiliteit van de woningmarkt te vergroten, kan een doorbouwfonds opgericht worden. In hoogconjunctuur leggen woningcorporaties geld opzij zodat in laagconjunctuur de bouw gecontinueerd kan worden met de middelen uit het doorbouwfonds. Hierbij kan een link worden gelegd met de verhuurderheffing. Verder onderzoek naar de maatregel is benodigd.
 7. **Doorlooptijd flexwoningen verkorten (lange termijn).** Momenteel wordt in beperkte mate gebruik gemaakt van flexwoningen, terwijl dit type woningen wel kan bijdragen aan het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie. Voor flexwoningen is het van belang dat de doorlooptijd kort is. Lange procedures en processen kunnen de aantrekkelijkheid van flexwoningen ondermijnen. Onderzocht kan worden hoe de doorlooptijd van flexwoningen verkort kan worden.

Vergroten toegankelijkheid woningmarkt voor specifieke doelgroepen (o.a. starters en middenhuur)

8. **Overdrachtsbelasting**
 - a. **Starters vrijstellen van de overdrachtsbelasting (lange termijn)** Op een dergelijke differentiatie heeft het kabinet in het verleden altijd afhoudend gereageerd, vooral om redenen van uitvoerbaarheid en afbakeningsproblemen (hoe definieer je een starter?). Naar aanleiding van een motie in de Kamer is onlangs een onderzoek toegezegd. Dit onderzoek wordt inmiddels in gang gezet. Daarin wordt onderzocht of een dergelijke differentiatie (waarbij beleggers juist met een hoger tarief dan de huidige 2% op woningen te maken krijgen) doelmatig en doeltreffend is, of kan zijn, mede in het licht van de Comptabiliteitswet. Verder volgt uit het onderzoek of en hoe een starter gedefinieerd kan worden. Tot slot zal dat onderzoek ook nader ingaan op de vraag of een dergelijke differentiatie uitvoerbaar is.
 - b. **Overdrachtsbelasting voor woningen geheel afschaffen (korte termijn)** De belasting blijft wel in stand voor niet-woningen. Dit helpt starters, helpt voor de doorstroming en is ook vanuit economisch oogpunt nuttig, want verhoogt o.a. mobiliteit op de arbeidsmarkt. Daarentegen werkt een algehele afschaffing speculatie met koopwoningen in de hand. Een verlaging van de overdrachtsbelasting naar bijvoorbeeld 1% behoort ook tot de mogelijkheden.

9. **Extra belasting van huurinkomsten voor beleggers (lange termijn)** Er loopt op dit moment onderzoek naar duidelijker en eerlijker belasten van huurinkomsten voor beleggers. Een hogere belastingafdracht door beleggers kan hen afremmen en de positie van starters verbeteren. Dit onderzoek is onderdeel van de bouwstenen voor een beter belastingstelsel en zal in het voorjaar van 2020 afgerond zijn.
10. **[Differentiatie NHG-premie- tussen starters en doorstromers/verlaging van de premie voor starters (lange termijn).** De borgtochtprovisie is in 2018 verlaagd naar 0,9% van de koopsom en moet uit eigen middelen worden gefinancierd. Het is voor starters steeds moeilijker om geld opzij te zetten voor de aankoop van een woning, terwijl NHG, als restschuldverzekeraar, de financiële risico's juist sterk kan beperken. De maatregel vergroot de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters ten opzichte van doorstromers in hetzelfde segment omdat zij minder of geen NHG-borgtochtprovisie gaan betalen. Dit betekent wel dat andere deelnemers aan NHG een hogere borgtochtprovisie gaan betalen, om de risico's voor het fonds en de achtervang gelijk te houden. Aankomende maanden wordt het liquiditeits- en solvabiliteitsbeleid van NHG en de borgtochtprovisie voor 2020 vastgesteld. Een eenzijdige verlaging van de premie alleen voor de starters, zonder dat de premie bij andere groepen wordt verhoogd, betekent dat het risico voor de staat als achtervang toeneemt.]
11. **De eenmalige schenkingsvrijstelling voor de eigen woning afschaffen of beperken (korte termijn).** De eenmalige schenkingsvrijstelling voor de eigen woning mag op verschillende manieren worden aangewend, waaronder de aankoop van een woning, het aflossen van een hypotheekschuld en het verbouwen van een woning. Door deze af te schaffen of te beperken wordt een gelijk speelveld gecreëerd voor starters met en zonder kapitaalcrachtige ouders of kennissen. De regeling kan beperkt worden door het bedrag te verkleinen of de groep verder af te bakenen.
12. **Onderzoeken of de huidige leegwaarderatio voor verhuurde woningen in box 3 de waarde in het economische verkeer nog goed weergeeft. (korte termijn).** Momenteel telt de WOZ-waarde slechts gedeeltelijk mee voor belasting van het forfaitaire rendement in box 3. Het percentage hangt af van de verhouding tussen de huur en de WOZ-waarde van de woning. Het idee hierachter is dat een woning in verhuurde staat minder waard is. Het uitgangspunt in box 3 is namelijk dat bezittingen tegen de waarde in het economische verkeer worden meegeteld. In de praktijk kan het zo zijn dat een verhuurde woning in laagconjunctuur juist meer opbrengt dan een woning die niet verhuurd is. Tegelijkertijd blijkt dat huurinkomsten van beleggers nauwelijks belast worden, vooral wanneer de woningen grotendeels met schuld zijn gefinancierd. Onderzoeken of de huidige leegwaarderatio voor verhuurde woningen in box 3 de waarde in het economische verkeer nog goed weergeeft kan – als blijkt dat de neerwaartse correctie te laag is – deze belastingafdracht van beleggers in box 3 vergroten en de positie van starters relatief verbeteren.
13. **Invoering van een 'Engels model' shared equity hypotheek met deelname van de overheid (lange termijn).** In een dergelijk programma wordt de overheid bijvoorbeeld voor 20% eigenaar van een woning, de bewoner (starter) financiert de overige 80%. Voor het gebruik van de 20% die in handen is van de overheid betaalt de bewoner een gunstige huurprijs. Hiermee dalen de lasten voor de bewoner. Er dient nog wel onderzoek naar gedaan te worden, inclusief de mogelijkheden voor inpassing in de fiscale eigenwoningregeling, de financiële risico's voor het Rijk alsmede naar eventuele uitvoeringsproblemen voor de belastingdienst.
14. **Tijdelijke overgangsregeling binnen de huurtoeslag voor onzelfstandige woningen stoppen en (met een deel) van het geld dat dit oplevert tijdelijk de bouw van studentenwoningen stimuleren (korte termijn)** De huurtoeslag voor studenten is op dit moment een overgangsregeling met veel uitvoeringsproblematiek.
15. **Mogelijkheid creëren voor corporaties om de huur voor scheefhuurders in één keer te verhogen naar de maximale huurprijs van de woning conform WWS (korte**

- termijn)** Met deze maatregel: 1) daalt de scheefhuur, 2) wordt de bestaande woningvoorraad beter benut omdat bijvoorbeeld alleenstaanden vertrekken uit eengezinswoningen, 3) daalt het aantal sociale woningen voor zover de woningen liberaliseerbaar zijn en groeit de koop- / vrije huursector. **NB** Onderzoek naar deze maatregel is al afgesproken en naar de Kamer gecommuniceerd in de brief 'maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' van februari. De uitwerking hiervan wordt – in tegenstelling tot de hieronder genoemde maatregelen – niet in de brede brief over middeninkomens voor de zomer aan de Kamer gepresenteerd. De reden hiervoor is dat deze maatregel voornamelijk hoge inkomens treft.
16. **Meerpersoonshuishoudens met een inkomen net boven de corporatiegrens komen toch in aanmerking voor een corporatiewoning (differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen) (korte termijn)** De helft van de huishoudens met een laag middeninkomen, met name meerpersoonshuishoudens, kan een woning in de vrije sector op basis van de NIBUD-berekeningen niet betalen. De kosten voor het levensonderhoud van deze groep liggen immers hoger dan voor eenpersoonshuishoudens. Daarom worden de inkomensgrenzen voor DAEB-woningen van corporaties gedifferentieerd, zodat meerpersoonshuishoudens met een hoger inkomen in de sociale voorraad van corporaties terecht kunnen en zo een betaalbare woning kunnen vinden. **NB** Onderzoek naar deze maatregel is al afgesproken en naar de Kamer gecommuniceerd in de brief 'maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' van februari. De uitwerking hiervan wordt in een brede brief over middeninkomens voor de zomer aan de Kamer gepresenteerd.
17. **Cap op de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel (WWS) (korte termijn)** Binnen de sociale voorraad zijn er woningen die door disbalansen in de woningwaarde door schaarste in de steden potentieel te liberaliseren zijn. Als deze woningen geliberaliseerd worden, zijn er steeds minder woningen beschikbaar die passend zijn voor de gezinnen met een laag middeninkomen. Door de invloed van de woningwaardestijging af te toppen in het WWS kunnen deze woningen binnen de sociale sector blijven. Ook als een onbalans op de markt zorgt voor een excessieve hoge WOZ-waarde, **NB** Onderzoek naar deze maatregel is al afgesproken en naar de Kamer gecommuniceerd in de brief 'maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' van februari. De uitwerking hiervan wordt in een brede brief over middeninkomens voor de zomer aan de Kamer gepresenteerd.
18. **Regulering van de vrije huursector via een 'Noodknop' middenhuur (korte termijn)** Met name in steden met een grote krapte op de woningmarkt zijn huren snel gestegen. Daarom wordt het lokaal mogelijk om een noodknop in te voeren om de huurprijzen laag te houden voor alle inkomens. Gemeenten kunnen lokaal bepalen voor welk deel van hun woningvoorraad een maximale huur zal gelden (% van de WOZ-waarde). **NB** Onderzoek naar deze maatregel is al afgesproken en naar de Kamer gecommuniceerd in de brief 'maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' van februari. De uitwerking hiervan wordt in een brede brief over middeninkomens voor de zomer aan de Kamer gepresenteerd.
19. **Woonplicht in bestaande bouw (lange termijn).** Een woonplicht in bestaande bouw geeft gemeenten bevoegdheden in het sturen op de woonruimteverdeling met als doel een goede mix in de woonruimtevoorraad tussen (goedkope en middensegment) koopwoningen en huurwoningen te creëren of te behouden. Schaarste woningen in buurten met een krappe woningmarkt, zoals goedkopere en middensegment koopwoningen voor middeninkomens, kunnen behouden blijven. De woonplicht geldt alleen in geval van schaarste en is tijdelijk van aard. In samenwerking met diverse gemeenten wordt zowel de juridische als beleidsmatige kant wordt momenteel verkend. Verder onderzoek is nodig.
20. **Aanpassing huisvestingswet (lange termijn).** Wanneer gemeenten onevenwichtige en onrechtvaardige effecten ervaren door schaarste aan goedkope woonruimte kunnen zij op grond van de Huisvestingswet 2014 een huisvestingsverordening opstellen, waarmee gebruik gemaakt kan worden van de bevoegdheden uit de Huisvestingswet. De gemeenten krijgen in de systematiek van de Huisvestingswet ruime beleidsvrijheid voor het aanwenden van

bevoegdheden. Tegelijkertijd blijven in de praktijk bepaalde aandachtsgroepen ondergesneeuwd. Het gaat hier om onder andere woonwageneigenaren, ouderen en arbeidsmigranten. Het huidige decentrale model in de huisvestingswet kan onder de loep genomen worden. Bezien kan worden op welke wijze onwenselijke uitkomsten op lokaal niveau voorkomen kunnen worden. Hierbij kan gekeken worden naar bevoegdheden en/of toezicht elders beleggen of het ontwikkelen en toepassen van een (strakker) toetsingskader.

Schuldvermindering en vergroten stabiliteit woningmarkt

21. **Andere vormgeving fiscale behandeling eigen woning** Een beperking van de fiscale stimulering kan tot schuldvermindering leiden en de stabiliteit van de woningmarkt vergroten. Hoge schulden maken huishoudens gevoelig voor schommelingen op de woningmarkt. Tegelijkertijd is de huidige fiscale stimulering van nieuwe hypotheeklen lager dan een paar jaar geleden door de reeds ingezette hervormingen en de lage rente. Dit kan momentum bieden de fiscale stimulering verder te limiteren. Tot slot zal beperktere fiscale stimulering bijdragen aan het vergroten van het private huursegment, waartoe ook middenhuur hoort. Op dit moment loopt er een evaluatie van de fiscale eigenwoningregeling, deze zal na de zomer afgerond worden. Op basis van de resultaten van deze evaluatie kan worden onderzocht welke aanpassingen aan de eigenwoningregeling nodig zijn om de complexiteit ervan te verlagen resp. een eindbeeld voor de eigenwoningregeling te schetsen.
 - a. **Afbouwen eigenwoningaftrek, bijvoorbeeld naar 30% (korte termijn)** Dit verkleint de fiscale subsidie in de koopmarkt. Gegeven het inelastische aanbod zullen huizenprijzen dalen of minder hard stijgen. Dit heeft herverdelingseffecten: enerzijds zullen huiseigenaren eenmalig geraakt worden, maar anderzijds zullen niet-huiseigenaren makkelijker een huis kunnen kopen. De Belastingdienst wordt nog over uitvoerbaarheid geconsulteerd. Eerste indicatie is dat dit – naast een wetswijziging – in ieder geval een ingewikkelde ICT-wijziging vergt bij de Belastingdienst, terwijl de capaciteit voor dergelijke wijzigingen de komende jaren zeer beperkt zal zijn.
 - b. **Defiscalisering van de eigen woning (lange termijn)** door volledig afschaffen fiscale eigenwoningaftrek (hypotheekrente, financieringskosten), overdrachtsbelasting en eigenwoningforfait. Teruggave via box 1 van de inkomstenbelasting of op een andere manier. Alternatief voor defiscaliseren is de eigen woning verplaatsen naar box 3, al dan niet met een vrijstelling. Optie is om af te spreken om begin volgend jaar na te denken over beleidsopties voor de lange termijn, op basis van de resultaten van de evaluatie van de fiscale eigenwoningregeling en mogelijk onderzoek naar opties voor de woningmarkt nav de Motie Sneller (Beleids- en Uitvoeringsopties in Beeld). De studiegroep duurzame groei heeft het onderwerp defiscalisering en de verschillende mogelijkheden daartoe in 2016 ook al uitgebreid onderzocht.
22. **Leennormen**
 - a. **Langzame gefaseerde aanscherping LTV en LTI (korte termijn).** De hoogte van de LTV is in het RA vastgelegd en de LTI is al minder cyclisch gemaakt. Echter, gezien de hoge schulden en risico's voor huiseigenaren die hiermee gepaard gaan, is een verdere aanscherping denkbaar, met name van de LTV. Mogelijkheid is het onderzoeken van welke stapsgewijze verlaging van de LTV in combinatie met een beperking van de aflossingsverplichting (bijv. een stapsgewijze verlaging van de LTV met 0,5%-punt tot bijvoorbeeld 90%) haalbaar en verantwoord is. De effecten en timing van de maatregel (gelet op potentiële waardevermindering bestaande woningen) dienen verder in kaart gebracht te worden. Het verlagen van de maximale LTV vermindert de toegankelijkheid voor starters, zeker omdat met name starters een hoge LTV hebben.

- b. **LTV verlagen naar 90%, maar een LTV van 100% wel toestaan als gefinancierd wordt met de NHG** Een verlaging van de LTV naar 90% heeft grote effecten op de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters. Een verlaging koppelen aan de NHG zorgt er voor dat een groot deel van de startersmarkt - en een groot deel doorstromers buiten de randstad - een LTV van 100% blijft houden, met garantie van de overheid. Juist starters hebben vaak een LTV van boven de 90%. Het risico dat zij onderwater komen te staan wordt niet kleiner. Als gedwongen verkoop in geval van een life-event tot een restschuld leidt, wordt deze kwijtgescholden. De NHG-kostengrens is geen logische grens als je specifiek starters wilt bedienen omdat buiten de Randstad heel veel woningen onder de NHG-kostengrens liggen.
23. **Andere vormgeving NHG-kostengrens.** De huidige kostengrens is gebaseerd op de gemiddelde huizenprijs en is sinds 1 januari 2019 gelijk aan € 290.000. Sterke fluctuaties in de huizenprijzen werken door in de ontwikkeling van de kostengrens en dragen daarmee bij aan een cyclische ontwikkeling van de huizenprijzen. In 2018 bedroeg de NHG-kostengrens nog € 265.000 en per 1 januari 2020 zal de NHG-kostengrens naar verwachting weer sterk stijgen.
- a. **Stabiele ontwikkeling NHG-kostengrens (korte termijn)** De NHG-kostengrens laten stijgen en dalen met de lange termijn ontwikkeling van de huizenprijzen of de ontwikkeling van de NHG-kostengrens middelen over een aantal jaren zal de stabiliteit van de woningmarkt vergroten.
- b. **Inkomensgrens (lange termijn)** Om NHG beter te richten op lage- en middeninkomens kan ook nagedacht worden over een inkomensgrens. Regionale verschillen kunnen ervoor zorgen dat de toegankelijkheid van NHG in stedelijke regio's sterk onder druk staat en in landelijke regio's een groot deel onder NHG valt. Een inkomensgrens beperkt dit effect. Verder onderzoek is nodig naar de effecten en uitvoerbaarheid van een inkomensgrens.
24. **Beperken rechten doorstromers bij oversluiten / verhuizen (lange termijn).** Er kan onderzocht worden hoe de positie van doorstromers meer gelijkgetrokken kan worden met die van starters. Doorstromers kunnen bijvoorbeeld, om locked-in problematiek te voorkomen, nu een aflossingsvrije hypotheek voor 50% voortzetten indien zij naar een andere woning verhuizen of hun hypotheek oversluiten. Dit percentage volgt uit de gedragscode hypothecaire financieringen, hetgeen als richtlijn dient voor geldverstrekkers.
25. **Onderzoek naar bouwsparen (lange termijn)** Bij bouwsparen spaart een huishouden met de wens een woning te kopen eerst bijvoorbeeld 10% van de waarde van het te kopen huis. Dit kan fiscaal of door middel van een subsidie gefaciliteerd worden. Het huishouden ontvangt vaak vooraf één deel die de rente bepaalt die het krijgt op het gespaarde bedrag, en meteen ook de rente op de toekomstige hypotheek. Bouwsparen kan ook nuttig zijn in het kader van verduurzaming. In Duitsland is veel ervaring met bouwsparen. Daar hebben huiseigenaren doorgaans ook lagere LTV's. Deze maatregel verbetert de positie van starters niet per se.
26. **Pensioenopbouw inzetten voor de aankoop van een woning of aflossing van een hypotheekschuld (lange termijn).** Om de lange balansen van Nederlandse huishoudens te verkleinen, kan een verband gelegd worden tussen hypotheekschulden en pensioenopbouw. De pensioenopbouw kan (door starters) gebruikt worden voor de aanschaf van een woning of voor de aflossing van een schuld. Een tijdelijke premievrijstelling behoort ook tot de mogelijkheden. Een aantal jaar geleden is uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om pensioen in te zetten voor het aflossen van de eigenwoningschuld (het zogenoemde RMU-voorstel). De conclusie van het onderzoek - dat ook naar de Kamer is gestuurd - is dat er te veel (o.a. juridische) belemmeringen zijn in het huidige stelsel. Deze maatregel kan dan ook pas na een eventuele pensioenhervorming door gaan, zoals ook in het RA is toegezegd. Nadeel van deze optie is dat de inzet van pensioenspaargeld aan het begin van de carrière vanwege rente op rente een hele grote hap uit het latere pensioen neemt.

27. **Grondwinsten bij gemeenten afkomen en apart zetten om bouwproductie in laagconjunctuur te bevorderen (lange termijn).** Gemeenten kunnen grondwinsten in hoogconjunctuur opzij zetten zodat deze in laagconjunctuur gebruikt kunnen worden om tekorten op de begroting te vullen. Hierdoor verkleint de prikkel om gronden enkel in hoogconjunctuur te exploiteren en wordt de bouwproductie ook in laagconjunctuur in stand gehouden. Verder onderzoek naar de maatregel is benodigd, o.a. vanwege de grote complexiteit en vragen bij de uitvoering.
28. **Meer sturing vanuit het Rijk om bouwproductie te stabiliseren (korte termijn).** Zowel gemeente, provincie als Rijk vervullen een rol in de realisatie van een duurzame invulling van de woningbehoefte. Een programma Verstedelijking en Wonen onder de Omgevingswet heeft als doel de ontwikkeling van een afgestemde planmatige benadering van de behoeftevaststelling, -realisatie en de locatiekeuze op de verschillende bestuurslagen. Een dergelijk programma kan zorgen voor een structurele borging van voldoende plancapaciteit (waarbij de provinciale ramingen aansluiten op de nationale raming en de gemeentelijke ramingen op de provinciale raming) en bijdragen aan meer continuïteit in planontwikkeling en woningbouw.
29. **De aftrekbaarheid van de erfpachtcanon beperken tot 30 jaar (lange termijn).** De aftrekbaarheid van erfpachtcanonbetalingen is in het verleden ingevoerd om gelijke behandeling van hypotheekrente en erfpacht tot stand te brengen. Door de invoering van de maximale termijn van renteaftrek van 30 jaar per 1 januari 2001 zou kunnen worden gesteld dat zich opnieuw een ongelijke behandeling voordoet. Mogelijkerwijs zou die kunnen worden rechtgetrokken door de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon te beperken tot 30 jaar. Een dergelijke regeling verhoogt wel de complexiteit van het stelsel en zal ertoe leiden dat woningen/huizen op erfpacht moeilijker verkoopbaar worden. De Belastingdienst moet nog geconsulteerd worden voor de uitvoerbaarheid van deze regeling.

Sociale huur

30. **Vereenvoudiging van de huurtoeslag (korte termijn)** Vereenvoudiging wordt ook behandeld in het lopende IBO toeslagen en zou op termijn uitvoeringsproblemen bij de Belastingdienst kunnen verminderen. Zonder compensatie zijn er significante herverdeelteffecten waarmee rekening moet worden gehouden.
 - a. **Vervallen subsidiëring servicekosten** Op dit moment wordt een deel van de servicekosten die boven de huur worden gevraagd ook gesubsidieerd. Dit is fraudegevoelig en is voor de uitvoering complex. Negatieve inkomenseffecten zijn niet helemaal te voorkomen, maar kunnen beperkt worden met inzet van extra budget.
 - b. **Harmoniseren aftoppingsgrenzen** Bij een huur boven de aftoppingsgrenzen wordt slechts een beperkt deel van de huur gesubsidieerd. Voor huishoudens met 1 of 2 personen bedraagt deze grens €597,30, voor huishoudens met 3 of meer personen €640,14. De aftoppingsgrens wordt steeds vaker in regelgeving buiten de huurtoeslag gebruikt (afbakening goedkope nieuwbouw bij subsidiëring bouw van huurwoningen, regels voor passend toewijzen). Dan is het transparant en beter werkbaar als er maar 1 aftoppingsgrens is.
 - c. **Harmoniseren huurtoeslag tussen huishoudtypen boven de aftoppingsgrens** Boven de hiervoor genoemde aftoppingsgrenzen krijgen de meeste huishoudens nog 40% van de huur vergoed. Alleen meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd krijgen van het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt niets meer vergoed. Dat is niet logisch, omdat juist grotere huishoudens aangewezen zijn op grotere woningen met een wat hogere huur. Ook omdat de kans op betaalarisico's voor meerpersoonshuishoudens groter is dan andere

groepen zien wij voordelen in het toekennen van huurtoeslag boven de aftoppingsgrens ook voor meerpersoonshuishoudens.

- d. **Harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid van de huurtoeslag voor ouderen en jongeren** Dit is een bezuiniging en een vereenvoudiging.
 - e. **Invoering normhuur in de huurtoeslag** Bij een normhuur ontvangen huurders een vaste vergoeding, de normhuur, minus de voor hen geldende eigen bijdrage obv hun inkomen. Hiermee baseer je de huurtoeslag meer op inkomen in plaats van op feitelijke huurprijs en inkomen. Dit kan budgetneutraal worden ingevoerd, en alleen voor nieuwe gevallen. De maatregel heeft over tijd wel substantiële herverdelingseffecten. In het IBO sociale huur (2016) werd al geconstateerd dat de huurtoeslag een prikkel kent tot overconsumptie omdat er te dure huurwoningen werden toegewezen. Optie is een huurtoeslag met normhuur eventueel ook toe te staan in de vrije huursector.
31. **Harmonisering van de methodiek voor wachtlijsten tussen corporaties (korte termijn)** Doel is ze eindelijk vergelijkbaar en compleet te maken voor alle woningmarktregio's in Nederland. Nu zijn ze slecht bruikbaar om beleid op te baseren.
 32. **Jaarlijks het tarief van de verhuurderheffing aanpassen aan de verandering van de WOZ-waarde (korte termijn)** De huurinkomsten van woningcorporaties zijn over het algemeen stabiel en bewegen slechts in beperkte mate mee met de ontwikkeling van de conjunctuur. Aangezien de verhuurderheffing op de WOZ-waarden is gebaseerd neemt de afdracht aan verhuurderheffing juist toe in hoogconjunctuur en af in laagconjunctuur. Om de inkomsten en afdrachten van corporaties meer in lijn te brengen, kan het tarief van de verhuurderheffing aangepast worden aan de verandering in de WOZ-waarde. De automatische stabilisatie die de VHH nu brengt op de woningmarkt (woco's krijgen meer ruimte als de WOZ-waarden dalen) wordt hiermee wel teniet gedaan.
 33. **Verlaging van de maximum WOZ-waarde waarover geheven wordt naar 200.000 (nu 270.000 euro) (korte termijn)** Dit is een intensivering. Dit helpt vooral corporaties die dure huizen bezitten, dus in de binnensteden van de grote steden en in rijkere gemeenten.
 34. **De gemeente de bevoegdheid geven om bestaande vergunningen weer in te kunnen trekken of te voorzien van een bepaalde looptijd wanneer sprake is van slecht verhuurderschap (korte termijn)** Daarnaast worden vergunningen ook gekoppeld aan de verhuurder en/of de eigenaar van de huurwoning. Slecht verhuurderschap omvat alle gedragingen van de verhuurder die de rechtsgang van de huurder belemmert of schaadt. Om de reikwijdte van de maatregel mogelijk te maken is het essentieel dat in de bepaling die de (verhuur)vergunning regelt, verwezen kan worden naar concreet te beschrijven verboden gedragingen, die onder het begrip slecht verhuurderschap vallen.
 35. **Tijdelijke huurkorting (korte termijn)** Huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn, maar geen huurtoeslag krijgen omdat ze een huur boven de liberalisatiegrens hebben (en geen verworven recht op huurtoeslag), komen wel voor huurtoeslag in aanmerking wanneer deze door een tijdelijke huurkorting daalt tot onder de liberalisatiegrens. Voorstel om de belemmeringen voor verhuurders weg te halen om deze (tijdelijke) huurkorting toe te passen om zo de betaalbaarheid van huurtoeslaggerechtigde huurders te verbeteren. Dit levert daarnaast een besparing op voor huishoudens die reeds huurtoeslag ontvangen en een tijdelijke huurkorting krijgen. Onderzoek naar deze maatregel is al gecommuniceerd in de brief 'maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' van februari.
 36. **Fonds voor herstructurering om leefbaarheid in zwakke wijken en krimpregio's te stimuleren met deelname Rijk, provincies, gemeenten, verhuurders en beleggers (korte termijn)** Met een gezamenlijke inzet van publiek en privaat geld kunnen herstructureringsprojecten worden aangepakt. Om bijdragen van verhuurders te stimuleren kan deelname aan projecten worden gecombineerd met een aftrek van de verhuurderheffing bij voorgenomen herstructureringsinvesteringen.

37. ***Uitbreiding van de heffingsvermindering in de verhuurderheffing voor verduurzaming (korte termijn)*** maar alleen indien onderzoek nav de motie Ronnes uitwijst dat dit nodig is.
38. ***Verevening tussen woningcorporaties (lange termijn)*** op basis van middelen en (verduurzamings)opgave, maar alleen indien onderzoek nav de motie Ronnes uitwijst dat dit nodig is.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de minister van
BZK

Contactpersonen

5.1.2.e
T 5.1.2.e

5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum

2021-0000029847

nota

Voortgang Opgaven Middelen Woningcorporaties

Aanleiding

U heeft de TK toegezegd voor het verkiezingsreces maatregelenpakketten uit te werken die besluitvorming door het volgend kabinet ondersteunen over de financiële tekorten van corporaties tot 2035. In verband met beperkte capaciteitsinzet door de lockdown, wordt voorgesteld in te zetten op een kernrapportage vóór of kort na het reces. Een uitgebreide achtergrondrapportage volgt in maart.

Advies/actie

- Besprekspunt PO: kernrapportage kort voor of na aanvang verkiezingsreces versturen.

Kern

- Voor de zomer 2020 heeft u de TK geïnformeerd dat corporaties bij handhaving van het huidige beleid onvoldoende middelen hebben om hun maatschappelijke opgave tot en met 2035 op te pakken.
- In afstemming met FIN en EZK wordt gewerkt aan oplossingsrichtingen t.b.v. besluitvorming door het volgend kabinet. Dit gebeurt in de vorm van twee samenhangende voorbeeldpakketten die het tekort volledig oplossen.
- Doel is voor de formatietafel inzichtelijk te maken hoe nationaal en regionaal opgaven en middelen voor een voldoende lange periode in balans gebracht kunnen worden om corporaties de benodigde investeringen te laten doen.
- Het tekort valt kleiner uit dan voor de zomer: ca. € 22-27mld versus ruim € 30mld tot 2035. Dit volgt uit een actualisatie van het model, met o.a. nieuwe demografische (CBS) en economische cijfers (CPB).
- Dit is een absolute ondergrens van het tekort, wanneer corporaties tot de laatste euro investeren. Dit is onwenselijk, omdat daarmee het absorberend vermogen uit de sector verdwijnt om financiële of maatschappelijke tegenvallers op te vangen. Om de benodigde investeringen daadwerkelijk los te krijgen is daarom nog een substantiële buffer nodig.
- Door beperkte capaciteit i.v.m. de lockdown wordt voorgesteld het rapport in twee delen aan te bieden. De kernrapportage en TK-brief met de belangrijkste boodschappen en inzichten op korte termijn, de gedetailleerde achtergrondrapportage volgt in maart.
- Besprekspunt: gepland is voor verzending op 12 februari, conform toezegging aan de TK. Dit laat wel beperkte ruimte voor gedegen interdepartementale afstemming en betekent beperkte leestijd voor u. Een week later versturen kan extra ruimte geven, maar betekent dat de stukken pas tijdens het

Datum
8 december 2020
Kenmerk
2021-0000029847

verkiezingsreces worden aangeboden. Daarmee voldoet u echter niet aan de toezegging. Nog later versturen zal de potentiële invloed van het rapport verkleinen en kan interdepartementale discussies onnodig lang rekken.

Toelichting

Achtergrond

- Voor de zomer informeerde u de TK over de uitkomsten van het onderzoek naar de financiële positie van corporaties voor de lange termijn, n.a.v. de motie Ronnes en afspraken in het Klimaatakkoord. Bij handhaving van het huidige beleid beschikt de corporatiesector over onvoldoende middelen om de maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Regionaal ontstaan in 2024 de eerste knelpunten, vanaf 2028 is dat in vrijwel elke regio het geval.
- In het vervolg op dit onderzoek brengen wij combinaties van maatregelen in beeld (in twee voorbeeldpakketten) die ten minste t/m 2030 (en evt. 2035) zorgen voor voldoende investeringsruimte voor de corporaties. Deze voorbeeldpakketten zijn opgebouwd vanuit financieringsbronnen 'rijksbegroting' en 'sector' (zie bijlage).

Uitgangspunten

- Belangrijke uitgangspunten bij deze voorbeeldpakketten zijn dat zij de tekorten niet alleen op landelijk niveau oplossen, maar ook op regionaal niveau gezorgd kan worden dat het geld op de juiste plekken komt. Afschaffing van de verhuurderheffing zou bijvoorbeeld macro voldoende kunnen zijn, maar vergt flankerend (herverdelend) beleid om ook op alle plekken in Nederland voldoende middelen te hebben.
- In ieder geval tot 2030 is duidelijkheid over de beschikbare financiële middelen nodig, zodat corporaties voldoende investeringszekerheid krijgen om de komende kabinetsperiode voldoende nieuwe projecten op te starten.
- De maatschappelijke opgave wordt herijkt met o.a. de nieuwe economische en demografische ontwikkelingen, alsmede de niet gerealiseerde opgave van 2019. Naar verwachting neemt het tekort van € 30mld hierdoor af, naar ca. € 22-27mld.
- Dit betreft een absolute ondergrens van het tekort, omdat het aanneemt dat elke corporatie investeert tot zij niet meer kan. Dit is geen realistische of wenselijke aanname, omdat daarmee elke buffer om financiële of maatschappelijke tegenslagen op te vangen verdwijnt. Om investeringen daadwerkelijk los te krijgen, is daarom een extra buffer nodig. Dit is voor de zomer reeds als vraagstuk benoemd. Deze buffer wordt gesimuleerd via stressscenario's en zou nog eens € 10-15mld kunnen bedragen.

Kernrapportage

- Voor het reces willen we een korte rapportage aan de Kamer sturen rondom twee voorbeeldpakketten, afgestemd met FIN en EZK (zie bijlage 1). Van deze pakketten en de onderliggende maatregelen kan de financiële impact gegeven worden (al dan niet in bandbreedte), zodat inzichtelijk wordt hoe verschillende maatregelen op elkaar inwerken en welke middelen vanuit welke bronnen nodig zouden zijn om de balans tussen opgaven en middelen te herstellen.
- Daarnaast willen we in relatie tot de politieke en maatschappelijke discussie over de rol van de corporaties in de rapportage ook beknopt ingaan op de

Datum
8 december 2020

Kenmerk
2021-0000029847

kosten van het uitbreiden van de opgaven, o.a. in de vorm van huurverlaging/balansverkortings, het uitbreiden van de inzet van corporaties bij de realisatie van middenhuur (vanuit de niet-DAEB-middelen of via het oprekken van de inkomensgrenzen van de doelgroep). We willen dit meenemen om ook op dit soort ideeën goede feitelijke informatie voor de formatie klaar te hebben.

- De rapportage wordt begeleid door een TK-brief die het rapport binnen breder beleid positioneert. Belangrijke boodschappen die we daarin willen verwerken zijn;
 - dat er twee generieke routes zijn om het tekort aan te pakken: verlaging van de verhuurderheffing enerzijds, en grotere huurverhogingen anderzijds;
 - dat een combinatie noodzakelijk is van generieke maatregelen en gerichte maatregelen om geld regionaal op de goede plek te krijgen; en
 - dat het noodzakelijk is om nu keuzes te maken die het tekort tot in ieder geval 2030 oplossen zodat corporaties de komende jaren kunnen gaan investeren, en dat periodieke evaluatie nodig blijft om richting 2035 bij te kunnen sturen.

Achtergrondrapportage

- In maart volgt een achtergrondrapportage. Daarin onder andere meer uitgebreide toelichting bij financiële effecten, de juridische uitwerking, de uitvoerbaarheid en de neveneffecten van individuele maatregelen gegeven.
- Die informatie is eveneens bij de formatie als achtergrondinformatie nuttig om keuzes over maatregelen te maken.
- Ook de verantwoording van de wijze van doorrekenen wordt in deze rapportage opgenomen.

Datum
8 december 2020

Kenmerk
2021-0000029847

Bijlage 1 – Voorbeeldpakketten

Pakket 1 - Rijksbegroting

- Eerste bron is een halvering van de verhuurderheffing. Deze wordt ook gestabiliseerd tbv. voorspelbaarheid van de fiscale lasten. Dit wordt voor zover nodig aangevuld door het aanpassen van het huurgebouw aan de energieprestatie van woningen.
- Om te zorgen dat voldoende middelen op de juiste plek terecht komen, wordt een deel van de verhuurderheffing in stand gehouden voor herverdeling. Voor indirecte herverdelingseffecten wordt de grondslag van de verhuurderheffing aangepast (bv 50/50 WOZ en vast bedrag); hierdoor blijven meer middelen over in de grote steden waar veel investeringen nodig zijn.
- Indien nodig worden aanvullend subsidies of heffingsverminderingen ingevoerd. De maatvoering is afhankelijk van de (resterende) behoefte en negatieve effecten van heffing.

Pakket 2 - Sector

- Pakket dat de balans herstelt tegen minimale kosten voor de Rijksbegroting. De primaire maatregelen om de balans in opgaven en middelen te herstellen zijn generieke huurverhoging en minder bouwen door de vraag te verkleinen (bv. betere doorstroming of lagere doelgroepgrens).
- Dit wordt voor zover nodig aangevuld door het aanpassen van het huurgebouw aan de energieprestatie van woningen en de verkoop van dure corporatiewoningen. De inzet van niet-DAEB-vermogen wordt gestimuleerd, maar kan niet worden afgedwongen.
- De verhuurderheffing blijft gehandhaafd en wordt 'gestabiliseerd'.
- Voor indirecte herverdeling wordt de grondslag van de verhuurderheffing aangepast, zolang dit niet tot gevolg heeft dat nieuwe regio's met financiële tekorten te maken krijgen. Voor het sturen op voldoende middelen in de juiste regio's kan gedacht worden aan heffingsverminderingen of subsidies, vermoedelijk (grotendeels) zonder een tariefsverhoging.

Maatregel	Pakket 1 - Rij	Pakket 2 - Sector
Tariefsverlaging VHH	ca. halvering	Handhaven
Stabilisatie VHH	Ja	Ja
Niet-DAEB vermogen	Voor middeninkomens	Voor DAEB
Huurverhoging		Ja
Extra IAH		Ja
Huurgebouw aanpassen aan energieprestatie	Ja (tenzij niet nodig)	Ja
Verkoop dure woningen		Ja
Minder bouwen		Ja
Andere grondslag vhh	Ja	Ja
Heffingsvermindering en/of subsidies	Ja, uit resterende deel verhuurderheffing (of: nieuw mechanisme).	Ja, waar nodig
Projectsteun	Ja, voor open eindjes	Ja, voor open eindjes

Datum
8 december 2020

Kenmerk
2021-0000029847

Bijlage 2 - Instrumenten

1. Verhuurderheffing - tariefsverlaging

- Verlaagt de lasten bij corporaties en levert een veelvoud aan investeringscapaciteit op vanwege het vermogens-effect.
- Zeer doelmatig op macro-niveau (zie O/M), maar zal geflankeerd moeten gaan met maatregelen die zorgen dat middelen in de juiste gebieden terecht komen. Daarnaast speelt het (bredere) vraagstuk hoe tot de gewenste bestedingen gekomen wordt.
- Een variant/aanvullende optie is het omzetten van de structurele heffingsvermindering voor verduurzaming in een tariefsverlaging van de verhuurderheffing of een andere besteding.

2. Verhuurderheffing - stabilisatie

- Een tariefcorrectie invoeren conform de ewf-systematiek, waardoor de opbrengst niet meer lineair meebeweegt met stijgende/dalende WOZ-waarden. Levert meer investeringszekerheid door voorspelbaarheid lasten.

3. Inzet niet-DAEB-vermogen

- In de niet-DAEB-tak van corporaties is aanzienlijk vermogen aanwezig, dat tot op heden beperkt wordt gebruikt. In O/M is gerekend met het overmaken van extra liquiditeit van de niet-DAEB aan de DAEB.
- *Variant 1:* Corporaties leveren vanuit de niet-DAEB-tak een bijdrage aan het huisvesten van (lage) middeninkomens. Eventuele middelen die overblijven, worden overgemaakt aan de DAEB. Betreft voortzetting beleid dat eind Rutte II is ingezet (en voortgezet in Rutte III).
- *Variant 2:* Corporaties hebben géén rol in het huisvesten van middeninkomens. Het vermogen in de niet-DAEB wordt te gelde gemaakt (belenen en/of verkopen). Kan een significante bijdrage leveren aan het oplossen van tekorten.
 - Heeft ook sterke regionale effecten vanwege scheve verdeling niet-DAEB-bezit (vooral grote steden).
 - Vergt prikkels/stimulansen, omdat verkoop niet juridisch afdwingbaar is.
 - Vergt daarnaast ander flankerend beleid voor huisvesting middeninkomens.

4. Generieke huurverhoging

- Mogelijk maken van een ruimere structurele huursomverhoging voor corporaties. Effect op investeringscapaciteit vergelijkbaar met verhuurderheffing. Kost wel extra huurtoeslag.

5. Inkomensafhankelijke huurverhoging

- Uitgaan van meer gebruik bestaande ruimte en extra huurverhoging voor huishoudens met zeer lage huren. Vergt prikkels/stimulansen om corporaties aan te zetten de beschikbare ruimte meer te benutten.

6. Huurprijzen en verduurzaming

- Voor woningen met goede energieprestaties (nieuwbouw, verduurzaamd) kunnen hogere aanvangshuren worden gevraagd aan de passendheidsdoelgroep, maar woonlastenneutraal (conform Klimaatakkoord). Eerder in O/M doorgerekend, met een behoorlijk effect.
- Kan extra huurtoeslaguitgaven betekenen, maar lijkt verder geen echte verliezers te kennen.

Datum
8 december 2020

Kenmerk
2021-0000029847

7. Verkopen dure woningen

- Dure corporatiewoningen worden verkocht (zodat goedkopere teruggebouwd kunnen worden). Verkoop bij mutatie aan particulieren (grotere opbrengst).
- Kan overal gebeuren, maar zal vermoedelijk enkel in grote steden een noemenswaardige (maar beperkte) bijdrage leveren.

8. Corporaties bouwen minder

- *Variant 1:* Inkomensgrens naar € 35.000. Is al doorgerekend voor O/M. Leidt tot een vermindering van de opgave met € 10mld, maar laat vraag open waar deze huishoudens dan huisvesting vinden.
- *Variant 2:* Bouwprogramma gericht op doorstroming (ipv starters en doorstromers). Resulteert in een verschuiving van bouwproductie van gereguleerde huur naar het koopsegment.

Regionaal

9. Verhuurderheffing – grondslag

- Vast bedrag per woning of mengeling vast bedrag en WOZ-waarde (zoals nu bij saneringsheffing) of het verlagen van de cap (315.000 vanaf volgend jaar). Zorgt voor indirecte herverdeling naar o.a. de Randstad, maar levert niet meer investeringscapaciteit op.
- Voor exacte maatvoering moet goed gekeken worden naar winnaars/verliezers en ongewenste schokeffecten. De uitvoerbaarheid wordt nog gecheckt.

10. Subsidies/heffingsverminderingen/etc.

- Vast bedrag per jaar dat wordt uitgekeerd voor investeringen in nieuwbouw of verduurzaming. Gelijk effect bij vele verschillende vormgevingen. Gezien de grote regionale verschillen zal de uitkering sterk regionaal gericht moeten zijn, als we niet op vermogensovermaat in een aantal regio's willen uitkomen.

Maatwerk

11. Projectsteun

- Geschikt voor herverdeling op kleine schaal en daarmee sluitstuk voor individueel maatwerk. Heeft al basis in huidige Woningwet.

Datum
8 december 2020

Kenmerk
2021-0000029847

Bijlage 3 - Vergroten opgave

12. Betaalbaarheid

- Aansluiting bij betaalbaarheidsideeën van het traject 'huurtoeslag anders' (balansverkortings, met vereenvoudigingen). Nog ongewis of huurverlaging gespiegeld wordt door huurverhoging bij stijgende inkomens.
- Wordt doorgerekend.

13. Uitbreiden DAEB naar middenhuur

- Scenario waarin het DAEB-segment wordt uitgebreid naar middeninkomens. Vergt nieuwe onderhandelingen met Brussel over het EC-besluit 2009 voor corporaties. Wordt doorgerekend.
- Inkomensgrenzen op 39.000 (alleenstaand), 42.000 (tweepersoons) en 52.000 (meer). Dit is conform het GL-programma (PvdA kiest generiek 60.000), geïnspireerd door voorstellen Woonbond en Aedes.
- Bekeken wordt nog op ook een bijpassende (hogere) huur gerekend zou moeten worden. Dit is geen onderdeel van de voorstellen van GL, Woonbond of Aedes.

14. Verduurzaming

- In Europees verband zijn hogere CO₂-doelstellingen afgesproken. Nog onduidelijk wat dit betekent voor de gebouwde omgeving, maar scenario's lopen uiteen van 'niets' tot 1 miljoen meer huurwoningen gasvrij-ready in 2030. Bij een naar rato bijdrage van corporaties, zouden zij 1,1 miljoen bestaande woningen gasvrij-ready moeten maken tot 2030.
- Het lijkt onwaarschijnlijk dat corporaties of de bouwers hier voldoende slagkracht voor hebben, naast alle andere opgaven. Daarom voor nu als uitgangspunt het 'hoge' verduurzamingsscenario uit O/M hanteren: 750.000 te verduurzamen bestaande woningen tot 2030.
- Lage prioriteit voor doorrekening.

15. Leefbaarheid en herstructurering

- Hernieuwde politieke aandacht voor het bevorderen van leefbaarheid in wijken, ondermeer door herstructurering van zowel particulier als corporatiebezit. Kwalitatief benoemen ivm te weinig gegevens om een opgave op te baseren.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000328616

Uw kenmerk
2019Z09512/2019D20010

Datum 28 juni 2019
Betreft Beantwoording van verzoek van de leden Koerhuis (VVD),
Beckerman (SP) en Ronnes (CDA) om een brief over de
uitzending van de Monitor op 5 mei inzake burenoverlast

De vaste commissie van Binnenlandse Zaken heeft mij d.d. 16 mei 2019, verzocht te reageren op de uitzending van De Monitor van 5 mei jl. over burenoverlast. U verzoekt mij te reflecteren op het gebruik van gedragsaanwijzingen aan bewoners, waarin afspraken staan over wat wel of wat juist niet te doen in de woning of woonomgeving om daarmee overlast te beëindigen. Daarnaast vraagt u over verdere mogelijkheden die partijen hebben om burenoverlast tegen te gaan. Hierbij doe ik u mijn reactie toekomen.

Woonoverlast is een maatschappelijk probleem dat ik zeer serieus neem. Ernstige en herhaaldelijke overlast leidt tot een grote inbreuk op het woongenot en welzijn van buurtbewoners. Het tegengaan van woonoverlast is in eerste instantie een zaak van bewoners onderling, maar als dat niet lukt dan hebben andere partijen de verantwoordelijkheid om op te treden. Het is belangrijk om daarbij oog te hebben voor de context waarin de overlast plaatsvindt en de eventuele achterliggende problematiek van overlastgevend personen. Een passende aanpak verschilt daarom vaak per situatie. Dit vraagt veel van de betrokkenen. Ik probeer het lokale bestuur en haar partners toe te rusten om tot een werkbare oplossing te kunnen komen. Dit doe ik door middel van kennisoverdracht, het geven van goede voorlichting over en bevorderen van de inzet van niet-juridische en juridische middelen. Ondanks de waardevolle voorbeelden die er al zijn, blijkt dat er verbetering mogelijk is op het gebied van de samenwerking tussen lokale partijen. De komende tijd zal dan ook mijn aandacht gericht zijn op versterking van die samenwerking.

Deze brief is als volgt opgebouwd. Ten eerste ga ik in op de omvang van woonoverlast. Vervolgens schets ik instrumenten die partijen in kunnen zetten om woonoverlast tegen te gaan, waaronder gedragsaanwijzingen. Tot slot ga ik in op trajecten die met betrokken partijen zijn ingezet, om samenwerking in de praktijk te stimuleren, zodat woonoverlast kan worden aangepakt danwel het ontstaan ervan vermeden. Ik geef hierbij ook een aantal voorbeelden uit de praktijk.

Woonoverlast, een maatschappelijk vraagstuk

Zoals ook in de uitzending van De Monitor gesteld wordt, neemt burenoverlast (ook wel woonoverlast genoemd) toe. In 2002 hadden 350.000 huishoudens in

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

meer of mindere mate overlast van buren, in 2015 waren dit bijna 500.000 huishoudens¹. In de uitzending komen leden van twee huishoudens aan het woord die zelf ernstige woonoverlast hebben ervaren van hun buren. Zoals blijkt uit deze casussen, is burenoverlast een maatschappelijk probleem dat afbreuk doet aan het woongenot en veel impact op het welzijn van buurtbewoners kan hebben. Data van het WoonOnderzoek 2015 bevestigen dat woonoverlast voor een deel van de Nederlandse bevolking een hardnekkig probleem is.² Bij de aanpak van woonoverlast is het belangrijk na te gaan wat de oorzaak is van de overlast en of er eventueel onderliggende kwetsbaarheid van personen aan de overlast ten grondslag ligt. Corporaties komen in hun werk bijvoorbeeld vaak in aanraking met overlast veroorzaakt door personen met psychische problemen, een verstandelijke beperking, dementie of verslaving.³ Uit onderzoek van RIGO blijkt dat het aantal kwetsbare personen in wijken met overwegend corporatiebezit toeneemt.⁴ Het rapport stelt dat tegelijkertijd met deze toename, ook de overlast van buren (en buurtgenoten) toeneemt, wat weer van invloed is op de leefbaarheid in de wijk. In de uitzending komen voornamelijk situaties aan de orde waarin sprake is van overlast door mensen met psychische problemen. In de praktijk is dit niet de enige groep die woonoverlast veroorzaakt. De omvang van de ervaren woonoverlast, in combinatie met het feit dat iedere afzonderlijke overlastcasus behoorlijke impact kan hebben, vraagt om gezamenlijke inspanningen van betrokken partijen zoals gemeenten, woningcorporaties en zo nodig zorg- en welzijnsorganisaties. Samen met mijn collega's van Justitie en Veiligheid (JenV) en Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) geef ik nadrukkelijk prioriteit aan de problematiek van woonoverlast.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid bij de aanpak van woonoverlast

Het voorkomen of beëindigen van woonoverlast is in eerste instantie een zaak van bewoners onderling.⁵ Echter, wanneer huurders en/of huiseigenaren er onderling niet uitkomen en de overlast neemt ernstige vormen aan, hebben ook andere partijen zoals particuliere verhuurders, woningcorporaties, gemeenten en zorginstellingen verantwoordelijkheden en mogelijkheden om woonoverlast tegen te gaan en hierbij afhankelijk van de specifieke situatie de juiste instrumenten in te zetten. Woningcorporaties en particuliere verhuurders hebben de taak om het woongenot van huurders te bewaken en kunnen inzetten op het voorkomen van overlast. De gemeente is verantwoordelijk voor een leefbare, veilig en gezonde woon- en leefomgeving. Door vroegtijdig signalen te herkennen worden problemen voorkomen of minder groot. De medewerker van een corporatie is vaak de eerste die geconfronteerd wordt met de eerste signalen (huurachterstand, verwaarlozing, conflicten). Alerte corporatiemedewerkers als

¹ Binnen de Veiligheidsmonitor is 'overlast door buurtbewoners' gemeten. Onder deze categorie valt niet alleen overlast van directe buren, maar ook overlast van bijvoorbeeld hangjongeren en verkeersoverlast.

² Van de ruim 70 duizend Nederlanders betrokken bij het Woononderzoek Nederland in 2015 van het CBS heeft 6,6 procent aangegeven vaak overlast te ondervinden van directe buren. 16,3 procent ervaart soms overlast. Uit de cijfers blijkt dat overlast het meest ervaren wordt in huurmeergezinswoningen (bijvoorbeeld een appartement), in de steden.

³ Aedes voerde in 2017 een enquête uit onder 161 woningcorporaties over overlast door huurders die verward gedrag vertonen.

⁴ RIGO in opdracht van Aedes (2018). Veerkracht in corporatiebezit.

⁵ Suggesties over hoe om te gaan met verschillende vormen van beginnende overlastsituaties zijn te vinden op www.problemenmetjeburen.nl. Gedupeerden van overlast kunnen ook terecht bij de door de Rijksuniversiteit Groningen ontwikkelde website www.overlastadvies.nl

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

huismeesters en woonconsulenten kunnen in goede samenwerking met collega's, zorginstellingen en gemeenten ervoor zorgen dat signalen worden besproken en opgepakt. Indien overlastgevend gedrag wordt veroorzaakt door mensen met psychische problemen of verward gedrag, is het van belang dat de aanpak ervan gepaard gaat met mogelijkheden voor zorg en begeleiding. Ook zorgaanbieders hebben dus een belangrijke, vaak essentiële rol bij de preventie en aanpak van woonoverlast. Vanuit ieders rol is samenwerking essentieel in het voorkomen en bestrijden van woonoverlast.

Ook op landelijk niveau wordt er samengewerkt tussen mijn ministerie, het ministerie van Justitie en Veiligheid, het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), de Rijksuniversiteit Groningen, Aedes (branchevereniging van woningcorporaties), Bureau Woontalent en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze partijen nemen tevens deel aan het expertteam Woonoverlast dat sinds mei 2016 is ingericht.

De instrumentenkoffer is rijk gevuld

Er bestaan reeds een aantal juridische en niet-juridische instrumenten die lokaal opgepakt kunnen worden om woonoverlast aan te pakken. Daarbij kan gedacht worden aan lichtere instrumenten zoals buurtbemiddeling, begeleiding, hulpverlening, waarschuwingen of een vrijwillig tussen huurder en verhuurder overeengekomen gedragsaanwijzing. In een gedragsaanwijzing staan afspraken over wat de huurder wel of juist niet mag doen in de woning of woonomgeving om overlast te beëindigen. Soms gebeurt dat vrijwillig, soms met tussenkomst van de rechter. Ook de gemeente kan ingrijpen bij woonoverlast door gebruik te maken van de bestuursrechtelijke bevoegdheden die zij tot haar beschikking heeft. Veel gemeenten hebben ook een meldpunt woonoverlast.

In de praktijk is buurtbemiddeling een van de meest belangrijke instrumenten om als eerste in te zetten. In huurwoningen kan de verhuurder (corporatie of particuliere verhuurder) buurtbemiddeling inzetten. Afspraken kunnen uitgewerkt worden in vrijwillige of huurrechtelijke gedragsaanwijzingen. Indien dit toch niet toereikend blijkt kan worden afgewogen of een gedragsaanwijzing van de burgemeester een volgende stap is, waarbij bijvoorbeeld een 'tijdelijk huisverbod' aan de orde kan zijn. Het is daarom belangrijk dat gemeenten en verhuurders met elkaar samenwerken en alle interventies afwegen om tot een goede oplossing te komen. Bij koopwoningen zal interventie van de burgemeester sneller aan de orde zijn dan bij huurwoningen.

Sinds 1 juli 2017 is de Wet aanpak woonoverlast in werking getreden. In artikel 151d van de Gemeentewet is aan de gemeenteraad de bevoegdheid gegeven om bij verordening te bepalen dat degene die een woning gebruikt⁶ er zorg voor draagt dat in of vanuit die woning geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt. De gemeenteraad geeft daarmee de burgemeester de bevoegdheid om een gedragsaanwijzing (last onder bestuursdwang) op te leggen aan de overlastgever. Deze last onder

⁶ Ook de eigenaar/verhuurder van een woning voor vakantieverhuur, zoals AirBnB, kunnen worden aangesproken op veroorzaakte woonoverlast: "of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven,"

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

bestuursdwang kan ook een tijdelijk huisverbod inhouden. Dit kan de burgemeester doen met inachtneming van hetgeen de gemeenteraad daarover heeft vastgelegd en geldt voor zowel huur- als koopwoningen. De gedragsaanwijzing kan pas worden ingezet als de overlast redelijkerwijs niet op een andere geschikte manier kan worden tegengegaan. De eerdergenoemde middelen zullen dus veelal ingezet moeten zijn alvorens de burgemeester eraan toekomt een bestuursrechtelijke sanctie op te leggen.

Op basis van de Woningwet kan het college van burgemeester en wethouders sinds 2015 een bestuurlijke boete opleggen bij herhaaldelijke overtreding van de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Ook sluiting of in beheer geven van de woning behoort dan tot de mogelijkheden. Voor bepaalde vormen van hinder vanuit de woning (het bouwwerk), het open erf of terrein (te denken valt aan geluidsoverlast, stankoverlast, maar ook ernstige vervuiling van de tuin) kan een last onder bestuursdwang of dwangsom opgelegd worden en tevens een bestuurlijke boete.

Per 1 januari 2017 kan de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek worden ingezet voor terugdringing van woonoverlast. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om selectieve woningtoewijzing toe te passen ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag in door de minister, op verzoek van de gemeenteraad, aan te wijzen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

Stimuleren gedragsaanwijzingen door corporaties

De mate van inzet van de privaatrechtelijke gedragsaanwijzingen aan bewoners wisselt tussen de verschillende corporaties. De gedragsaanwijzing is weliswaar een bestaand instrument, maar niet altijd bij alle verhuurders bekend. In 2014 is een pilot gestart om de toepassing van de gedragsaanwijzing bij corporaties te bevorderen. Deze pilot werd ondergebracht bij het CCV. De pilot werd in 2016 door Regioplan in opdracht van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum geëvalueerd. De conclusie was dat corporaties met dit instrument overlast in veel gevallen succesvol kunnen terugdringen, zonder dat daarvoor ontruiming van de woning van de overlastgevende huurder nodig is. Uit onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen in 2018 naar de rol van de gedragsaanwijzing binnen de aanpak van overlast in de huursector blijkt dat bij de 24 geïnterviewde corporaties die meededen aan de eerdere pilot, in totaal 264 gedragsaanwijzingen zijn ingezet.⁷ De geïnterviewde corporatiemedewerkers zijn positief over de gedragsaanwijzing als middel tegen woonoverlast. Via het Expertteam Woonoverlast⁸ wordt het instrumentarium voor de aanpak van woonoverlast breder onder de aandacht gebracht van relevante partijen. Ook Aedes brengt het gebruik van het instrument gedragsaanwijzing extra onder de aandacht van haar leden.

⁷ Vols en Sieljes (2018), Gedragsaanwijzing ingebed in het huurrecht?, RUG. Beschikbaar via https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Onderzoeksrapport_gedragsaanwijzingen_ingebed_in_huurrecht.pdf

⁸ Het expertteam Ministerie van Justitie en Veiligheid, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, Rijksuniversiteit van Groningen, Aedes, Bureau WoonTalent en de VNG.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

U verzoekt tevens om met voorstellen te komen hoe burenoverlast – naast de huurrechtelijke gedragsaanwijzing door corporaties - eventueel nog meer kan worden tegengegaan. Het ontbreekt mijns inziens niet aan instrumentarium om de problematiek rond woonoverlast aan te pakken. Zoals hierboven is toegelicht, is het juridisch instrumentarium de laatste jaren steeds uitgebreid. Mijn inspanningen zijn erop gericht om de toepassing ervan te stimuleren. Dit vereist kennis bij betrokken partijen en goede samenwerking in de praktijk.

Ter implementatie van de Wet aanpak woonoverlast heb ik daarom in samenwerking met het ministerie van Justitie en Veiligheid het CCV gesubsidieerd om gemeenten, corporaties en hun partners te ondersteunen bij het opzetten van een effectieve aanpak in de strijd tegen woonoverlast met behulp van het nieuwe instrumentarium, maar ook wordt ingezet op het stimuleren van bijvoorbeeld buurtbemiddeling en de huurrechtelijke gedragsaanwijzing. In het kader van de implementatie van de Wet aanpak woonoverlast organiseerde het CCV in 2018 diverse regionale bijeenkomsten, is in 2019 een kenniskring opgezet en organiseert het CCV later dit jaar een aantal verdiepende bijeenkomsten, over de inzet van de wet in combinatie met zorg, bijvoorbeeld bij overlast door kwetsbare personen. Op de speciale themasite www.hetccv-woonoverlast.nl wordt een uitgebreid overzicht van alle mogelijke juridische en praktische instrumenten, voorbeelden, modellen, beoordelingstool en allerhande praktische informatie rondom het voorkomen en aanpakken van woonoverlast ontsloten. Bij de invoering van de Wet aanpak woonoverlast is toegezegd de wet na twee jaar van een tussenevaluatie te voorzien waarbij wordt gekeken naar de werking van het instrumentarium in de praktijk. Momenteel tref ik in samenwerking met de VNG de voorbereidingen hiervoor. De uitkomsten hiervan zal ik u eind 2019 doen toekomen.

Mede in opdracht van BZK kwam bovendien recent de publicatie "Overlast voorkomen in de wijk" van Platform31 in samenwerking met Aedes tot stand. Deze publicatie is vooral bedoeld voor beleidsadviseurs bij woningcorporaties, maar is ook waardevol voor medewerkers bij gemeenten en organisaties voor zorg en welzijn. Gedupeerden van overlast kunnen sinds kort terecht bij de door de Rijksuniversiteit Groningen ontwikkelde website www.overlastadvies.nl. Dat vind ik een goed initiatief om burgers wegwijs te maken in hun mogelijkheden.

Tenslotte ondersteunt het Verbindend Landelijk OndersteuningsTeam (VLOT.)⁹ door middel van de inzet van regio-adviseurs gemeenten en hun partners vraaggericht bij het bieden van ondersteuning aan kwetsbare mensen. Onderdeel hiervan kan zijn het onder de aandacht brengen van de instrumenten die beschikbaar zijn voor de aanpak van woonoverlast en adviseren over de implementatie zijn, zodat partijen samen tijdig een passende oplossing voor de gesignaleerde problematiek kunnen bieden.

⁹ Dit is de nieuwe ondersteuningsstructuur als vervolg van het Schakelteam personen met verward gedrag in opdracht van BZK, VWS, JenV en de VNG

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

Belang van regie en maken van goede samenwerkingsafspraken

Het effectief aanpakken van woonoverlast kan alleen als alle betrokken partijen goed samenwerken. Het eerder genoemde RIGO-rapport geeft aan dat problemen beheersbaar gehouden worden in buurten waar onder regie van de gemeente in samenwerking met corporaties, politie en maatschappelijke organisaties gestuurd wordt op de instroom van kwetsbare groepen, wordt gewerkt aan fysieke differentiatie van de wijken (bijvoorbeeld door herstructurering en nieuwbouw), sociaal beheer aandacht krijgt en bestaande vrije ruimte in woningtoewijzing beter wordt benut. In mijn brief aan uw Kamer van 22 februari 2019 betreffende de evaluatie van de Woningwet heb ik een aantal maatregelen gepresenteerd dat deze punten ondersteunt¹⁰. Ook in de Meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang¹¹ die de Staatssecretaris van VWS en ik hebben opgesteld, wordt ingezet op het maken van praktische lokale afspraken over begeleiding en spreiding van mensen die uitstromen uit het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang.

Dat er nog winst te behalen is in de samenwerking tussen verschillende instanties blijkt ook uit de evaluatie van de herziene Woningwet en de corporatiemonitor over huurders die verward gedrag vertonen.¹² Ongeveer een derde van de corporaties heeft onvoldoende aansluiting met een sociaal wijkteam, dat kan signaleren wanneer het minder goed gaat met een overlastpleger en hier de juiste begeleiding kan inzetten. Duidelijk is dat het woongenot van bewoners niet achteruit mag gaan doordat partijen elkaar nog onvoldoende weten te vinden in de praktijk. Daarom onderzoek ik de mogelijkheden de samenwerking tussen partijen op verschillende niveaus en de regierol van gemeenten te versterken, waarbij ik zoveel mogelijk wil aansluiten op reeds in gang gezette trajecten.¹³

Goede voorbeelden: gegevensuitwisseling en samenwerkingsconvenanten

Naast de verbeterpunten zijn er ook al veel goede voorbeelden van het maken van concrete samenwerkingsafspraken. Een daarvan is het actieprogramma "Weer Thuis!" van Aedes, VNG, Federatie Opvang, Leger des Heils en RIBW-Alliantie. In het programma werken woningcorporaties, gemeenten en opvanginstellingen in bepaalde regio's samen. Zij helpen mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen verhuizen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding. De resultaten van dit actieprogramma op basis van 8 regio's zijn positief en de afspraken vormen een goede basis om te zorgen dat een huurder uit de opvang zijn plek terugvindt in de samenleving. Dat is niet alleen prettig voor de persoon in kwestie, maar ook voor de omwonenden. Samen met de staatssecretaris van VWS heb ik dan ook besloten het actieprogramma voor de periode 2019-2020 uit te breiden naar meerdere regio's.¹⁴ Concrete samenwerkingsafspraken kunnen ook gemaakt worden tijdens het opstellen van de prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurders en

¹⁰ Kamerstukken II, 2018/2019, 32 847 en 27 926, nr. 470

¹¹ Kamerstukken II, 2017/2018, 29325, nr. 93

¹² 37% van de corporaties werkt nog niet samen met sociale wijkteams (Aedes)

¹³ Kamerstukken II, 2018/2019, 32 847 en 27 926, nr. 470

¹⁴ Kamerstukken II, 2018/2019, 29325, nr. 95

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

gemeenten, waarbij zorg- en welzijnsorganisaties en andere partijen betrokken kunnen worden.

Zoals de uitzending van De Monitor bevestigt, is afstemming en informatie-uitwisseling tussen corporaties/verhuurders en partners zoals de gemeente, politie en hulpverleningsinstanties van groot belang bij de aanpak van aanhoudende ernstige overlast en cruciaal voor het doen slagen van een gedragsaanwijzing¹⁵. Het delen van informatie tussen verschillende domeinen kan lastig zijn, zo constateerde ook het voormalige Schakelteam personen met verward gedrag¹⁶. In de werkgroep "gegevensdeling in zorg- en veiligheidsdomein", wordt door de GGD, Politie, GGZ, Aedes en VNG in overleg met mensen uit de praktijk, gekeken welke afspraken tussen partijen nodig zijn om tot een rechtmatige en zorgvuldige omgang met gegevens te komen bij de samenwerking tussen partijen rond personen met verward gedrag. Ik onderschrijf het belang van dergelijke afspraken. Uitgangspunt daarbij is niet zozeer de aanpak van woonoverlast, maar de goede zorg- en hulpverlening aan de persoon. Vanuit de gedachte dat als het beter gaat met de persoon ook de overlastgevende situaties zullen verminderen. Daarbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met het "Handvat gegevensdeling zorg- en veiligheidshuizen". Dit handvat geeft partijen een helder inzicht in de geldende wet- en regelgeving en kan zorgen voor meer eenduidigheid bij de ontwikkeling van een gemeenschappelijke basis voor domein-overstijgende gegevensuitwisseling.

In de praktijk zijn er meerdere goede voorbeelden van samenwerkingsconvenanten, waarbij partijen zich samen sterk maken door te streven naar evenwicht tussen enerzijds privacybescherming en anderzijds adequate aanpak van de woonoverlast binnen de bestaande wetgeving. Op veel plaatsen gaat dat goed. Zo kunnen professionals in Eindhoven, indien gesprekken of buurtbemiddeling niet toereikend zijn, overlast-casuïstiek opschalen naar een woonoverlast-team - bestaande uit medewerkers van de gemeente, woningcorporaties, politie hulpverlening. De gemeente telt zes woonoverlast-teams die meldingen onderzoeken. De gemeente Utrecht pakt ernstige woonoverlast aan met de Aanpak Extreme Woonoverlast. Ook in deze aanpak werken verschillende partijen intensief samen. Spin in het web is een onafhankelijke casemanager die de regie over de casus heeft. In de gemeente Rotterdam beschrijft het Actieplan Woonoverlast 2015-2019 de gezamenlijke aanpak van woonoverlast. Bij de aanpak staan de slachtoffers van woonoverlast voorop. De maatregelen uit dit Actieplan moeten woonoverlast voorkomen en waar nodig beëindigen. Op sommige plaatsen kan het meer gestimuleerd worden om te komen tot een werkbare oplossing in het geval van burenoverlast. Ik juich convenanten toe waarin afspraken worden gemaakt over hoe om te gaan met gegevensuitwisseling en wie de regie neemt om woonoverlast te coördineren. Op deze manier weten partijen wat ze van elkaar kunnen verwachten en hoe ze adequaat kunnen samenwerken als overlast zich voordoet.

¹⁵ Vols en Sieljes (2018) [Gedragsaanwijzing ingebed in het huurrecht?](https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Onderzoeksrapport_gedragsaanwijzingen_ingebed_in_huurrecht.pdf) RUG. Beschikbaar via https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Onderzoeksrapport_gedragsaanwijzingen_ingebed_in_huurrecht.pdf

¹⁶ Tussenrapportage Schakelteam Personen met verward gedrag "Niemand tussen wal en schip", aangeboden op 5 oktober 2017

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2019-0000328616

Tot slot

Woonoverlast is een complex vraagstuk dat alleen op te lossen is door maatwerk te bieden met goede samenwerking tussen verschillende partijen. De instrumentenkoffer om woonoverlast tegen te gaan is rijk gevuld. Ik probeer het lokale bestuur en haar partners toe te rusten om tot een werkbare oplossing te kunnen komen, indien de overlast dusdanig ernstig is dat burens er onderling niet meer uitkomen. Dit doe ik door middel van kennisoverdracht, het geven van goede voorlichting over en bevorderen van de inzet van niet-juridische en juridische middelen. Daarnaast zal ik samenwerking tussen partijen verder stimuleren. Ik verwacht de Kamer eind van dit jaar een tussenevaluatie van de Wet aanpak woonoverlast te kunnen sturen. Alsdan zal ik bezien of het instrumentarium in de praktijk voldoende tot zijn recht komt en zo nodig met nadere voorstellen komen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Redeneerlijn augustusbesluitvorming wonen/bouwen

Het is belangrijk dat de bouw ten tijde van de coronacrisis op gang wordt gehouden. Mede door de impact van de vorige economische crisis op de bouwproductie, waarbij vraaguitval samenviel met procyclisch beleid, is o.a. het woningtekort met 4,2% historisch hoog. De utiliteitsbouw laat al een forse daling in de orderportefeuilles zien, en ook de investeringen in de bouw als geheel laten in de CBS-cijfers over het tweede kwartaal een forse daling zien (o.a. -6,9% investeringen in woningen). Als de economische neergang overslaat op de woningmarkt en tot tijdelijke vraaguitval leidt, zal dit eveneens tot een fors negatief effect op de woningproductie leiden. Dan loopt het hoge woningtekort nog verder op en komt de bouwsector stil te staan. De economische impact en woningnood die hiermee ontstaat kunnen we ons niet permitteren.

De inzet voor de verschillende ingediende pakketten met voorstellen voor de augustusbesluitvorming is als volgt:

- 1) Het eerste spoor is om zoveel mogelijk investeringen naar voren te halen om de bouw in brede zin aan de gang te houden.

Interdepartementaal is in het kader van Investeringsagenda Bouw en Leefomgeving een inventarisatie van gemaakt. Deze agenda bevat 4 pakketten die verschillen in aandelen kasschuiven, leningen en nieuwe investeringen.

Met name pakket 1 van de Investeringsagenda (toekomstbestendig vastgoed en infrastructuur) bevat een substantieel aandeel kasschuiven. Verder bevat deze onder andere het naar voren halen (frontloaden) van middelen van de woningbouwimpuls, wat zorgt voor een versnelling van het realiseren van meer betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

De Investeringsagenda bevat aanvullend mogelijkheden om d.m.v. leningen en additionele middelen investeringen naar voren te halen die eveneens de bouw aan de gang houden, maar ook bijdragen aan economische groei, versterking van de infrastructuur en verbetering van de leefomgeving. Indien de ruimte in augustus voor additionele middelen beperkt is, bieden het RRF en het Groeifonds mogelijkheden om deze investeringen te realiseren. Daartoe is het nodig om in de Miljoenennota te benoemen dat investeringen hiervoor worden aangedragen, nadat hier in samenwerking met Financiën een nadere selectie in is gemaakt. Voor een aantal additionele investeringen is echter nu al een besluit nodig, eventueel kunnen deze later alsnog aangedragen worden voor het RRF, omdat hier ook reeds genomen maatregelen uit te financieren zijn. \

- 2) Het tweede spoor is om belemmeringen nu weg te nemen om zo door te kunnen bouwen.

Een eerste randvoorwaarde om te kunnen doorbouwen is het aanpakken van de stikstofproblematiek. Hiervoor ligt een wetsvoorstel bij de Raad van State dat de tijdelijke stikstofemissies van de bouwfase vrijstelt van de natuurvergunningsplicht. Hiermee kan de bouwsector (goed voor 0,6% van totale stikstofuitstoot) weer aan de slag. Randvoorwaarde voor een positief advies van de RvS is een geloofwaardig reductiepad. Hiervoor is pakket 3 van de investeringsagenda essentieel. Deze problematiek komt vraagt nieuw beleid en dus ook nieuwe investeringen.

Daarnaast is de inzet met het doorbouwplan gericht op het voorkomen van uitval en vertraging van projecten en te zorgen dat planvorming door kan gaan door o.a. het wegnemen van knelpunten bij gemeenten en woningcorporaties. Voor een zware terugval kan een garantieregeling voor nieuwbouwprojecten worden klaargezet.

Voor bepaalde specifieke groepen blijft toegang tot de woningmarkt problematisch. Zo kan voor starters kan een verlaging van de overdrachtsbelasting helpen om de kansen op de woningmarkt te verbeteren.

- 3) Het derde spoor is meer regie pakken op de bouw

In dit spoor past in de eerste plaats de inzet op meer grondmobiliteit met de inrichting van een Rijksontwikkelbedrijf, zoals opgenomen in pakket 2 van de Investeringsagenda. Dit is een maatregel die bij uitstek invulling geeft aan meer rijksregie in de diverse ruimtelijke transities in bijvoorbeeld wonen en landbouw en kan samen met de diverse overheden duidelijkheid geven richting marktpartijen om private investeringen uit lokken. Dit vraagt een principe besluit en een investering van 20 mln. (2021, 2022) t.b.v. voor een pilot in Flevoland door het RVB. Deze pilot is

ook van belang i.r.t. de verschillende TK-moties m.b.t. snel woningbouw ontwikkelen en realiseren in Flevoland.

In het Doorbouwplan is voor 14 potentiële grootschalige woningbouwlocaties ook aangegeven hoe tot meer regie van het Rijk te komen. Rijksregie op deze gebieden vergt een verbinding met het MIRT en het Groeifonds voor de benodigde investeringen in infrastructuur. Daartoe is het nodig dat in de Miljoenennota wordt opgenomen om investeringen in infrastructuur uit het groeifonds te koppelen aan (grootschalige) woningbouw).

De opgave wordt gerealiseerd met andere overheden en bij grote infrastructuurinvesteringen en gebiedsontwikkeling met cofinanciering. Dit vraagt afstemming. Het Rijk voert regie door te agenderen, te investeren, te faciliteren via bestuurlijk overleg, investeringen, wet- en regelgeving en ondersteuning in kennis en capaciteit.

M.b.t. de benodigde investeringen (zie ook apart memo) geldt daarbij de volgende redenering:

Om voor de 14 gebieden grootschalige woningbouw mogelijk te maken moet het kabinet zichtbare en concrete afspraken maken met de regio. Dit vergt het mede financieren van benodigde investeringen in gebiedsontwikkeling en infrastructuur.

- Voor de cruciale grote investeringen in de noodzakelijke OV-schaalspongen in Zuidelijke Randstad en de MRA zetten we (IenW en BZK) in op het Groeifonds. De concept voorstellen gaan uit van ca. 7 mrd. voor de Zuidelijke Randstad en ca. 4 mrd. voor de MRA. Dit wordt uitgewerkt in samenwerking met de regionale partners. Ook zij zullen bijdragen aan deze investeringen. Overigens zullen de investeringen ook bijdragen aan economische ontwikkeling door o.a. werkgelegenheid en vastgoedontwikkeling. Hier ligt een relatie met de Miljoenennota.
- In het Doorbouwplan zijn van de 14 gebieden 5 gebieden benoemd waar we nu concrete van besluiten in de BO's MIRT kunnen nemen. Deze inzet op 5 locaties komt voort uit het voorstel van de Troika voor het zomerreces en de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving van dit voorjaar om d.m.v. rijksregie op 5 locaties aan de slag te gaan. Met IenW en de regio wordt uitgewerkt welke investeringen nodig zijn m.b.t. infrastructuur en gebiedsontwikkeling. Dit zal de komende maanden vorm krijgen conform MIRT proces.
- Voor de andere locaties is verder onderzoek en uitwerking van gebiedsontwikkeling nodig zodat hierover in de BO's Leefomgeving voorjaar 2021 kan worden besloten, inclusief de bekostiging.

Tabel 1: overzicht van maatregelen Doorbouwplan (cijfers in notitie politieke vijfhoek)

Spoor	Maatregel	Lasten / uitgaven / kasschuif	Opmerkingen
1. Investeren naar voren halen	• Frontloaden woningbouwimpuls	Kasschuif	Ook onderdeel van Investeringsagenda
2. Belemmering en wegnemen om te bouwen	• Klaarzetten doorbouwgarantie-regeling nieuwbouw	-	
	• Verbreden woningbouwimpuls	Uitgaven	
	• Capaciteit om voorfase bouw door te laten gaan (flexpools)	Uitgaven	
	• Transformatie commercieel vastgoed naar woningen	Uitgaven	
	• Herstructurering/sloop nieuwbouw heffingsvermindering en knelpunten bestaande	Lasten	

	heffingsverminderingen wegnemen		
	Tijdelijke buiten werking stelling marktverkenning woningcorporaties	-	
	Oplossing voor overschrijding heffingsvermindering nieuwbouw en Urgenda.	Lasten	Apart memo
	Huisvesting/toegankelijkheid doelgroepen	Uitgaven	
	Verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters (icm met verhoging voor beleggers)	Lasten (neutraal)	Apart memo
3. Rijksregie op Bouw en Leef-omgeving	Uitwerken 5 gebieden woningbouw voor besluitvorming BO MIRT, uitwerking voor overige gebieden	Uitgaven/investeringen/co-financiering	
	Benodigde schaa sprongen OV voor grootschalige woningbouw	Uitgaven/investeringen/co-financiering	Groefonds / apart memo

Tabel 2: Investeringsagenda naar 3 sporen

Investeringsagenda						
Jaar (x mln euro)	2021	2022	2023	2024	2025	Na 2025
Spoor 1a: Kasschuiven	314	304	338	9	-10	-955
Spoor 1 ntb: Leningen	130	40	125	0		-295
Spoor 1b: Additionele investeringen (RRF/Groefonds)	628	845	879	214	240	70
Spoor 2: Noodzakelijk om door te bouwen: emissiereductie stikstof	218	285	290	251	240	43
Spoor 3: Regie op de bouw versterken: Rijksontwikkelbedrijf	210	10	0	0	0	0

Dekking

De drie meest voor de hand liggende dekkingsopties binnen het woondomein lijken 1) reservering aanvullende post, 2) beperkte verhoging overdrachtsbelasting 2^e huis, en 3) aftopping startersvrijstelling.

1) Reservering aanvullende post. Het gaat hier om de rijksbijdrage woningbouw die vorig jaar tijdens de augustusonderhandelingen is afgesproken. Hiervan resteert nog 200 mln euro.

2) Beperkte verhoging overdrachtsbelasting 2^e huis (en verder). Een additionele verhoging van 0.1% levert structureel 31 mln op.

3) Aftopping startersvrijstelling. De startersvrijstelling is nu onbeperkt, en zou kunnen worden afgetopt op bv 400.000 euro. In dat geval valt ruim 95% van alle starters eronder. Ter toelichting:

a. Wat is de prijs van een gemiddelde starterswoning? De gemiddelde prijs van een woning gekocht door starter(s) onder de 35 is circa 223.000 euro. Deze cijfers zijn gebaseerd op gegevens van het Kadaster en betreffen 'echte' starters, starters die voor het eerst een huis kopen.

b. Wat is de prijs van een gemiddelde starterswoning in Amsterdam? Deze cijfers hebben we niet beschikbaar. Uit CBS-cijfers blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van alle woningen in Amsterdam in 2017-2019 zo'n 50-60% hoger lag dan in de rest van Nederland. Mocht dit percentage ook van toepassing zijn voor starterswoningen, dan zouden starterswoningen waar alle kopers jonger dan 35 zijn gemiddeld zo'n 350.000 euro kosten. Dit cijfer is echter een zeer grove inschatting. Het is bijvoorbeeld goed denkbaar dat de prijzen in Amsterdam zo hoog liggen dat vooral doorstromers er kopen.

c. Hoe ziet de verdeling van starters naar woningwaarde eruit? Van de groep starters onder de 35 jaar koopt 87,8% een woning van 310.000 euro of minder, 7,7% koopt een woning tussen 310.000-400.000 euro (cumulatief dus >95%), 1,8% koopt een woning tussen 400.000-450.000 euro en 2,6% koopt een woning duurder dan 450.000.

d. Hoeveel levert een hogere aftoppingsgrens nog op? Een aftoppingsgrens op 400.000 euro levert 73 mln op in 2021 en structureel 26 mln.

minister BZK, mevrouw K. Ollongren

woordvoerders Wonen Tweede Kamer

woordvoerders Wonen Eerste Kamer

datum
15 juni 2020
kenmerk
20.248
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: tijdelijke huurstop voor zowel de sociale als de vrije sector

Geachte minister Ollongren,

Op dinsdag 9 juni jl. heeft de Eerste Kamer der Staten-Generaal in meerderheid gestemd voor de motie-Kox (SP) c.s. over "het alsnog op enigerlei wijze uitvoeren van de motie-Kox c.s. over een tijdelijke huurstop voor zowel de sociale sector als de vrije sector" (kenmerk 35.431 H). De motie riep op de eerder aangenomen motie Kox (kenmerk 35. 431 D) uit te voeren.

Graag reageert de Woonbond bij deze op de ontstane situatie en uw recente schrijven aan de leden van de Eerste Kamer van 5 juni 2020 (kenmerk 2020-0000344150). Gedurende de Corona-crisis heeft de Woonbond verscheidene keren overleg gehad met u, uw tijdelijke vervanger of uw medewerkers. Wij danken u voor deze betrokkenheid en de getoonde belangstelling in de signalen die Woonbond ontvangt van hurend Nederland.

Oproep huurbevriezing

Bij de Woonbond komen dagelijkse vele e-mails en telefoontjes binnen van huurders die zich enorme zorgen maken over de huurverhoging die gepland staat voor 1 juli. De motie Kox roept op tot een tijdelijke stop op de huurverhoging. Dit is een preventieve maatregel die de stijging van de vaste lasten van huishoudens dempt. De minister geeft aan de komende tijd nauwlettend te monitoren of huurders financieel in de problemen komen. Fundamenteel verschil is echter of er sprake is van het preventief voorkomen van betalingsproblemen of het achteraf trachten te repareren van ontstane problemen.

Voorts wijzen wij u er op dat negatieve gevolgen voor de koopkracht van lage- en middeninkomens negatieve consequenties hebben voor het zo gewenste economisch herstel. Dit negatieve effect doet zich ook voor wanneer huurders nog geen betalingsproblemen hebben. Het louter monitoren van huurders met betalingsproblemen is onze optiek dan ook een te eendimensionale benadering. Wanneer u ervoor kiest om de geplande huurstijging per 1 juli aanstaande te effectueren, heeft u in uw instrumentarium geen preventieve maatregelen meer tot uw beschikking. Daarmee resteren louter mogelijkheden om achteraf te repareren. De Woonbond geeft de voorkeur aan het voorkomen van dit leed. De Woonbond roept het kabinet zodoende dan ook op om de motie onverkort uit te voeren, de huren te bevriezen en verhuurders, die verhuurderheffing betalen, hiervoor te compenseren door de verhuurderheffing te verlagen.

Verruiming huurtoeslag als tijdelijk vangnet

In uw brief aan de Eerste Kamer geeft u aan dat huurders met een laag inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Dit kan inderdaad een goed vangnet zijn voor huurders die te kampen hebben met stevige inkomensdaling. In deze systematiek is wel een groep die niet in aanmerking komt, maar wel een kwetsbare groep vormt. Er is namelijk een groep huurders – een groep die in potentie komende tijd significant in omvang zal toenemen – die wel op basis van hun inkomen in aanmerking komt op huurtoeslag, maar niet op basis van de rekenhuur van hun huurwoning. Een huurder die een huurwoning heeft met een rekenhuur boven de wettelijke liberalisatiegrens komt zodoende niet in aanmerking voor huurtoeslag. Dit levert de preciaire situatie op dat een huurder een relatief laag inkomen heeft en een relatief hoge huur, niet in aanmerking komt voor huurtoeslag en zodoende financieel niet uitkomt. Een suggestie die de Woonbond u graag geeft is om met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 voor het tijdvlak van 2020 en 2021 deze grens te verhogen en geen limiet te stellen aan de rekenhuur. Een volgend kabinet kan dan beslissen over de toekomstige vorm en hoogte van de huurtoeslag. Gezien de tijdelijkheid van de maatregel treden er geen structurele problemen op in de woningmarkt indien u deze tijdelijke verruiming faciliteert. Zo creëert u een tijdelijk vangnet voor huurders die te kampen hebben met stevige inkomensdaling. Wanneer u geen generieke maatregel wenst te nemen, waarbij voor compensatie circa € 400 miljoen noodzakelijk is, zou u eenzelfde bedrag beschikbaar kunnen stellen voor de verruiming van de huurtoeslag.

Maatwerk Sociaal Huurakkoord 2021

Voor 2021 verzoeken wij u met de Woonbond en Aedes in overleg te treden om een ruimer Sociaal Huurakkoord te faciliteren. Hiervoor is het noodzakelijk de financiële mogelijkheden van de corporaties te vergroten en de fiscale druk op de corporatiesector te dempen. Dit is een effectieve wijze van maatwerk indien u wenst geen generieke maatregel uit te voeren. Hierbij kunnen ook de mogelijkheden betrokken worden van een tijdelijke huurkorting, zoals u recent heeft aangekondigd.

Maatwerk én meldpunt Huurcommissie

In uw brief aan de Eerste Kamer geeft u aan de komende tijd actief te monitoren in hoeverre huurders te kampen krijgen met betaalproblemen. Wij juichen het toe dat u op deze wijze actief toezicht houdt op de gevolgen van de Corona-crisis. U heeft hierbij de Huurcommissie verzocht een meldpunt in te richten voor huurders met betaalproblemen. De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die geschillen beslecht tussen huurders en verhuurders. Hierbij toetsen zij aan bestaande wet- en regelgeving. Verzoeken van huurders die met betaalproblemen kampen vallen nu niet terug op een wettelijk recht. Wij verzoeken u dan ook een (tijdelijk) wettelijk raamwerk op te stellen onder welke omstandigheden een huurder aanspraak kan maken op (tijdelijke) huurverlaging of een betalingsregeling, inclusief de vormgeving van een betalingsregeling zoals de maximale rente. De Huurcommissie kan dan meldingen toetsen aan dit raamwerk. Zonder een helder kader is het onduidelijk voor huurders onder welke omstandigheden zij aanspraak maken op maatwerk en wanneer zij een melding dienen te doen bij de Huurcommissie.

Huurstijging na de coronacrisis

De Woonbond hoopt uiteraard dat we de Corona-crisis zo snel mogelijk achter ons kunnen laten. Voor de periode na de Corona-crisis pleit de Woonbond voor huren die inflatievolgend zijn. Dit geldt zowel voor de sociale sector, als de vrije sector en voor particuliere verhuurders. Dit sluit aan bij de inkomensontwikkeling van de meeste huurders. De Woonbond acht het ongewenst dat de huur sneller stijgt dan het inkomen van de huurder.

De Woonbond is uiteraard beschikbaar voor overleg en samenwerking teneinde de uitvoering van de motie op een dusdanige manier uit te voeren die de belangen van hurend Nederland dient.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
algemeen directeur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan minister
Van Directie Woningmarkt

DGBRW
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

5.12e
5.12e
5.12e
T 5.12e

Datum
8 januari 2019

Kenmerk
2019-0000021175

Bijlage(n)
1

nota

Gesprek minister van Financiën over LTV/LTI, SKB,
verhuurderheffing en NHG

Aanleiding/probleemstelling

Minister Hoekstra heeft u voor het kerstreces aangesproken over de IMF-aanbevelingen t.a.v. de leennormen Loan-to-Value (LTV) en Loan-to-Income (LTI). U heeft verzocht om een vervolgoeverleg. In het actualiteitenoverleg is besproken dat in dit gesprek ook over de verhuurderheffing, NHG en schatkistbankieren (SKB) door medeoverheden gesproken kan worden. Deze agenda is met Financiën vastgesteld. Dit gesprek staat gepland op woensdag 30 januari 17.45-18.15 uur. Voor het onderwerp SKB zal de staatssecretaris van Financiën ook aanschuiven. Er zal ambtelijke ondersteuning vanuit Directie Woningmarkt en Directie BFR aanwezig zijn.

Advies/actie

Wij adviseren u de te bespreken onderwerpen **als een pakket te benaderen**. U kunt de verschillende onderwerpen langsgelopen en bespreken hoe u hier beiden in zit. Vervolgens kunt u proberen overeenstemming te bereiken door de onderwerpen samen te nemen en te bezien waarin u elkaar tegemoet kan komen.

- Minfin wil een onderzoek naar een verlaging van de LTV/LTI (in het Financieel Stabiliteitscomité (FSC)); BZK ziet **geen noodzaak voor een onderzoek naar LTV/LTI** en ziet risico's om dat via het FSC te laten lopen.
- Minfin wil vasthouden aan verplicht SKB; BZK zet in op een **verkenning om het verplicht SKB om te zetten naar een aan/uit systematiek**.
- BZK ziet **redenen om de verhuurderheffing in de toekomst niet (altijd) meer mee te laten stijgen met de WOZ-waarde**; Minfin is terughoudend vanwege toekomstige financiële gevolgen.
- Voor BZK is **een premieverhoging van NHG uitgesloten** en op basis van de financiële ratio's ligt zelfs premieverlaging in de rede; Minfin wil NHG houden aan risicomaatstaven die gelden voor een commerciële verzekeraar en daarmee een premieverhoging onderzoeken.

In de voorbespreking kan de strategie worden besproken en de mogelijkheden tot uitruil op de verschillende dossiers.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt, Directie Bestuur, Financiën en Regio's en Directie FEZ.

Toelichting

LTV/LTI

De minister van Financiën wil een onderzoek naar een zeer geleidelijke verdere verlaging van de LTV/LTI, mogelijk met een uitzondering voor starters. Ambtelijk Financiën heeft de minister van Financiën geadviseerd het LTV/LTI beleid te onderzoeken met de leden van het FSC, te weten DNB, AFM, Financiën en CPB (extern adviseur). De woningmarkt is reeds geagendeerd voor de vergadering van de FSC op 5 maart en pDGOW is voor deze vergadering uitgenodigd.

Datum
8 januari 2019

Kenmerk
2019-0000021175

Advies

Wij adviseren u om te benadrukken dat u geen noodzaak ziet voor een onderzoek naar een verlaging van de LTV. Er is al veel onderzoek gedaan. Bovendien is het risico om dit (enkel) via het FSC te laten lopen dat er een te sterke focus ligt op financiële stabiliteit, waarbij de effecten op toegankelijkheid onvoldoende in kaart gebracht en meegewogen worden.

- U kunt aangeven dat de huidige LTV van 100% wat betreft BZK de juiste balans is tussen financiële stabiliteit en toegankelijkheid. Er zijn reeds risicomitigerende maatregelen genomen ten aanzien van de schuldenlast van huishoudens en daarnaast staat de toegankelijkheid van bepaalde groepen tot de koopmarkt in bepaalde regio's erg onder druk. Een verkrapping van de leennormen zal de toegankelijkheid verder verslechteren. Het is belangrijk eerst te zorgen dat het aanbod wordt vergroot en de middenhuursector verder ontwikkelt. Daar zetten we nu op in. Bovendien is in het Regeerakkoord afgesproken dat de LTV niet verder dan 100% zal worden verlaagd.
- U kunt aangeven dat ten aanzien van de LTI er ook al het nodige onderzoek is gedaan en maatregelen zijn genomen om de cycliciteit in de leennormen te laten doen afnemen (het middelen van de financieringslastpercentages over vier jaar). Naar eventuele verdere beperking van cycliciteit in de leennormensystematiek wordt al gekeken door het CPB en een werkgroep van DNB en de ministeries van Financiën, SZW, EZK en BZK.
- Eventueel kunt u toezeggen dat het Nibud, de opsteller van de LTI-systematiek, verzocht zal worden om bij het opstellen van de leennormen voor 2020 zorgvuldig te bezien of de eventuele cycliciteit van de leennormen verder beperkt kan worden.

Schatkistbankieren (SKB) door medeoverheden

In de beleidsevaluatie SKB staat dat het een politieke weging vergt of het wenselijk is om het verplichtende karakter van SKB voor decentrale overheden aan te passen. Doel van het gesprek is om tot overeenstemming te komen over de lijn van de kabinetsreactie (vervolgopties) t.a.v. verplicht SKB voor decentrale overheden (DO's) vooraf aan het bestuurlijk overleg. In bijlage 1 treft u een gezamenlijk met ambtelijk FIN opgestelde gespreksnotitie aan met vervolgopties zonder conclusies omdat hierover geen overeenstemming is.

Kern verwachte inbreng FIN:

FIN wil vasthouden aan verplicht SKB om de EMU-schuld te reduceren en (uitleen)risico's te beperken. FIN ziet verplicht SKB als een beperkte inbreuk op de autonomie van DO's. FIN zal een verkenning als belastend en complex bestempelen en de variant met de aan/uit systematiek als complex qua uitvoering. FIN bagatelliseert mogelijk ook de omvang van de renteverliezen en de te verwachten weerstand bij koepels. Als FIN toch meebeweegt wil men waarschijnlijk de verkenning uitbreiden naar verplicht SKB met een leenfaciliteit (optie 2b). Hier kunt u in meegaan, onder voorwaarde dat dit in nauwe samenwerking met DO's gebeurt. Dit zal wel voor een deel de goodwill bij DO's weer wegnemen, omdat de leenfaciliteit niet logisch is en niet uit de evaluatie volgt. Bovendien is de bankiersfunctie al goed geregeld (BNG en NNB) en is hier eerder niet voor gekozen omdat dit de positie van BNG en NNB ondermijnt.

Kern van uw inbreng

Argumenten verkenning verplicht SKB omzetten naar aan/uit systematiek

De argumenten om FIN hiertoe te bewegen (optie 2a gezamenlijke notitie) zijn:

Datum
8 januari 2019
Kenmerk
2019-0000021175

- De DO's zien verplicht SKB als een ernstige inbreuk op hun (grond)wettelijke autonomie, nog los van het geld. Dit punt belast steeds het BOFv. Dit zorgt voor een steeds terugkerende druk op de relatie met DO's.
- De autonomie DO's staat in de grondwet. De zwaarwegende reden om in te grijpen (de crisis met een EMU-schuld van 70%) is er niet meer. De EMU-schuld is 53,1% van het bbp en daalt de komende jaren naar een pré-crisisniveau.
- Risicoreductie was een bijargument. Maar uit de evaluatie blijkt op dat punt nauwelijks effect: gemiddeld per jaar € 2 mln. risicoreductie.
- Het verplicht SKB heeft de DO's door rentederving de eerste jaren na invoering wel flink geld gekost. (€15-20 mln. per jaar). De lage rentestand heeft de rentederving de laatste 2 jaar wel kleiner gemaakt. Bij hogere rente wordt dat weer meer.
- Bij de vorige crisis heeft het introduceren van verplicht SKB als remweg gefunctioneerd: een relatief pijnloze maatregel om de EMU-schuld te verlagen. Deze mogelijkheid is er in de huidige situatie niet meer. Met de aan/uit systematiek wordt die remweg geherintroduceerd.
- Een verkenning van een aan/uit systematiek is logisch gegeven de huidige omstandigheden en helpt de bestuurlijke relatie.

Reactie op bezwaren uitvoerbaarheid

Er is geen reden aan te nemen dat het niet uitvoerbaar is. Zowel de situatie van verplicht (aan) als vrijwillig (uit) SKB is voor alle partijen bekend. Een verkenning moet dan ook met beperkte inzet kunnen en kan het uitvoeringsaspect meenemen.

Mogelijke tegemoetkomingen om Financiën over de streep te trekken

Mogelijke handreikingen zijn: brede verkenning met ook optie van leenfaciliteit, in de verkenning aandacht voor zicht op risico's, afspreken dat als tot de aan/uit systematiek wordt besloten we er wat voor terugvragen of dat we alleen verkennen, maar de beslissing aan een volgend kabinet overlaten.

Verhuurderheffing

Aan de Kamer is toegezegd eind 2019/begin 2020 een evaluatie van de verhuurderheffing naar de Kamer te sturen. Onder andere de heffingsverminderingen en de ontwikkeling van de grondslag van de verhuurderheffing zullen onderwerpen worden in deze evaluatie. Door de sector wordt de stijgende last van de verhuurderheffing als gevolg van de (in sommige delen van het land) fors stijgende WOZ-waarden als problematisch gezien, zeker omdat de huren niet in gelijke mate meestijgen.

Advies

- U kunt aangeven dat u naar aanleiding van de zorgen over de grondslag van de verhuurderheffing u dit in de evaluatie wil meenemen en ook wil kijken naar mogelijke alternatieven. Aanknopingspunt kan bijvoorbeeld gevonden worden in de indexerings van het eigen woningforfait, waarin wordt gecorrigeerd voor de WOZ-stijging voor zover die uitgaat boven de gemiddelde huurstijging.
- U kunt aan de minister van Financiën vragen om ook op dit punt constructief mee te (laten) denken waarbij ook naar de optie wordt gekeken om de verhuurderheffing in de toekomst niet (altijd) meer meestijgt met de WOZ-waarde.
- Als u in het gesprek ruimte ziet om al een stap verder te gaan, kunt u proberen nu al akkoord te krijgen van de minister van Financiën op het aanpassen van de grondslag van de verhuurderheffing, zodat deze voortaan niet meer automatisch met de WOZ-waarde meestijgt.

Datum
8 januari 2019

Kenmerk
2019-0000021175

NHG

- Na de premieverlaging naar 0,9% is afgesproken dat NHG, BZK en Fin het onderzoek naar een lange termijn stabiele premie in 2019 voortzetten. Als startpunt schrijven BZK en Financiën op dit moment aan een gezamenlijke visie ten aanzien van NHG.
- Financiën wil NHG houden aan risicomaatstaven die gelden voor een commerciële verzekeraar. Uitgaande van deze risicomaatstaven, wil de minister van Financiën onderzoek naar een premie van 1,14% of 1,59%.

Advies

- U kunt aangeven dat het Regeerakkoord geen beleidswijzigingen ten aanzien van NHG bevat. NHG is een belangrijk instrument voor de koopwoningmarkt; het bevordert de toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters, lage- en middeninkomensgroepen. NHG is een stichting met een maatschappelijke taak, geen commerciële verzekeraar. Wijziging van deze uitgangspunten zijn deze kabinetsperiode niet aan de orde.
- In 2019 wenst u met NHG en Financiën het onderzoek naar een lange, termijn stabiele termijn af te ronden. Verhoging van de premie is hierbij wat u betreft uitgesloten. Dit uitgangspunt is ook verwoord in de motie van Eijs/Koerhuis die met de grote Kamer meerderheid is aangenomen. Op basis van de financiële ratio's ligt zelfs premieverlaging in de rede blijkt uit actuair onderzoek.

Pol tieke context

LTV: Een verdere verlaging van de LTV gaat in tegen de afspraak in het Regeerakkoord. Een onderzoek hiernaar doen binnen het FSC, zoals ambtelijk financiën voorstelt, heeft het risico dat de druk wordt opgevoerd om wijzigingen aan te brengen in de LTV/LTI-systematiek, omdat de andere deelnemers aan het FSC daar voorstander van zijn.

SKB: De CDA-fractie in de TK heeft recent n.a.v. de afgesproken meerjarige EMU-saldo norm voor DO's gevraagd of bij de evaluatie SKB ook een horizonbepaling, vergelijkbaar met de aan/uit systematiek, kan worden betrokken en of verplicht SKB gelet op de huidige situatie nog proportioneel is. Medeoverheden zullen bij de Kamer aandacht vragen voor hun standpunt. MinFin is eerstverantwoordelijke. MinI&W en u zijn medeondertekenaar.

Verhuurderheffing: Er is veel weerstand tegen de verhuurderheffing, zowel binnen Den Haag als daarbuiten. De verhuurderheffing en de oploep in de verhuurderheffing vanwege de stijgende WOZ-waarden wordt door de sector als problematisch gezien, en belemmerend voor het voorzien in de wensen met betrekking tot betaalbaarheid en investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Oppositiepartijen zijn voor verlaging of afschaffing van de verhuurderheffing. Vorig jaar is vanuit het CDA een motie ingediend om de verhuurderheffing niet te laten stijgen met de stijging van de WOZ-waarde.

NHG: De NHG wordt zeker in tijden van krapte de woningmarkt en stijgende huizenprijzen door de politiek en maatschappelijke organisaties zoals Vereniging Eigen Huis gezien als een instrument om de toegankelijkheid voor met name starters te verbeteren. Deze partijen hebben herhaaldelijk opgeroepen tot een verlaging van de premie, ook omdat de NHG door de teruglopende verliesdeclaraties er financieel goed voor staat. Een verhoging van de premie naar 1,14% of 1,59% sluit niet aan bij deze wensen. Na de verlaging naar 0,9% begin dit jaar zou een verhoging in de jaren hierna ook tot veel onduidelijkheid leiden bij consumenten en marktpartijen.

Datum

8 januari 2019

Kenmerk

2019-0000021175

Communicatie

LTV: De aanleiding van deze discussie is dat het IMF, net als voorgaande jaren, adviseert de LTV/LTI te verlagen. Dit is begin december aan de orde geweest in hun persconferentie na afloop van hun bezoek aan Nederland en zal ook terugkomen in de Article IV consultatie die begin februari gepubliceerd gaat worden. De discussie hierover met de minister van Financiën is echter gevoelig omdat het indruist tegen de afspraak in het Regeerakkoord, dus het advies is om in een eventuele reactie op het IMF-rapport vast te houden aan de lijn zoals afgesproken in het Regeerakkoord.

SKB: De DO's hebben bedongen voorafgaand aan de kabinetsreactie op de beleidsevaluatie bestuurlijk overleg te voeren. De uitkomst van uw overleg met FIN zal daar worden bekend gemaakt en zal bij een verkenning naar de aan/uit systematiek makkelijker verlopen.

Datum
8 januari 2019
Kenmerk
2019-0000021175

Bijlage 1 - Bespreknotitie: opties t.b.v. bespreking kabinetsreactie evaluatie verplicht schatkistbankieren decentrale overheden

Aanleiding

De beleidsdoorlichting schatkistbankieren die gaat over het betalingsverkeer van het Rijk en het schatkistbankieren in den brede is in concept gereed. Tegelijk en als onderdeel van het rapport is de introductie van verplicht schatkistbankieren voor decentrale overheden geëvalueerd. Dit is tevens het bestuurlijk meest gevoelige onderdeel van de beleidsdoorlichting.

Sinds 2013 moeten decentrale overheden (hierna: DO's) hun overtollige middelen verplicht aanhouden in de schatkist (verplicht schatkistbankieren, hierna: SKB). De belangrijkste conclusie van de beleidsdoorlichting is dat SKB voor de collectieve sector als geheel heeft geleid tot reductie van de EMU-schuld, kostenvoordelen en reductie van risico's (ook voor DO's). Dat neemt niet weg dat SKB voor individuele deelnemers ook nadelen kan hebben. Zo geldt voor de DO's dat door de verplichting tot SKB zij niet langer de mogelijkheid hebben om een eigen beleid te voeren met betrekking tot het uitzetten van overtollige middelen. Naast deze meer principiële discussie of het verplichtende karakter past binnen de bestuurlijke verhoudingen - ook in een context van een substantieel lagere EMU-schuld - heeft SKB in de praktijk het nadeel dat het rendement op overtollige middelen lager is.

De beleidsdoorlichting constateert dat het een politieke weging vergt of het wenselijk is om het verplichtende karakter van SKB voor DO's aan te passen. De uitkomst van die politieke weging is het belangrijkste onderwerp van de kabinetsreactie.

In het Bestuurlijk overleg financiële verhoudingen (Bofv) is afgesproken dat met de koepels van medeoverheden wordt gesproken voordat een kabinetsreactie naar de Kamer gaat.

Op 30 januari spreken Minister BZK, Minister Financiën en staatssecretaris Financiën over de inzet richting het gesprek met de koepels. Naast de inhoudelijke inzet is het wenselijk afspraken te maken over het tijdpad. In deze notitie staan opties voor de inhoudelijke insteek en het tijdpad. Deze feitelijke beschrijving van de verschillende vervolgopties is een gezamenlijk product van beide departementen.

Bespreekpunten:

- U wordt verzocht te bespreken welke van de drie opties uit deze notitie de inhoudelijke inzet wordt voor het overleg met de koepels.
- U wordt verzocht te bespreken welk tijdpad u wilt hanteren voor het vervolg. Hiervoor worden in de notitie eveneens drie opties geschetst.

I Inhoudelijke opties voor de kabinetsreactie

Op basis van de uitkomsten van de beleidsdoorlichting/evaluatie zijn de volgende vervolgopties te benoemen:

Optie 1: Continueren verplicht SKB

Deze optie betekent dat het verplicht SKB gecontinueerd wordt. Bij deze optie is geen verdere verkenning nodig. Deze optie vergt geen wetswijziging.

Optie 2: Verkennen alternatieven voor de huidige systematiek

De beleidsdoorlichting heeft het karakter van een ex post evaluatie. Alternatieven zijn niet onderzocht. Besloten kan worden om in een vervolgtraject - met nauwe

Datum
8 januari 2019
Kenmerk
2019-0000021175

betrokkenheid van medeoverheden -alternatieven van de huidige vormen van SKB te gaan verkennen.

Twee opties die in dit kader verkend kunnen worden zijn:

2.a. Verkennen hoe verplicht SKB kan worden omgezet naar een aan/uit systematiek.

In deze variant wordt verkend hoe het *verplichtende* karakter van SKB afhankelijk kan worden gemaakt van de hoogte van de EMU-schuld. De verplichting tot SKB wordt dan aangezet boven een bepaald niveau van de EMU-schuld en uitgezet onder een bepaald niveau van de EMU-schuld. Als het verplichte karakter uit staat blijft de mogelijkheid tot vrijwillig SKB wel bestaan. Deze variant vergt eenmalig wetswijziging. De verkenning is nodig om de exacte vormgeving te bepalen. De verkenning moet in ieder geval ingaan op de volgende onderdelen:

- Parameters EMU-schuld (wanneer uit/ wanneer aan).
- Uitvoeringsconsequenties (voornamelijk bij DO's).
- Inventarisatie van aan te passen wet- en regelgeving.

2.b. Verkennen gevolgen van het mogelijk maken van een leenfaciliteit.

Naast een variant die het SKB inperkt kan ook worden onderzocht hoe SKB verder kan worden uitgebreid. Een optie is om de mogelijkheid te bieden dat DO's ook geld kunnen lenen. Van groot belang daarbij is te bezien wat dit betekent voor de sectorbanken en hoe daarmee om te gaan en daarnaast wat de consequenties voor het vakdepartement zijn.

Optie 3: Afschaffen verplicht SKB

Bij deze optie wordt het *verplichtende* karakter van SKB afgeschaft. De koepels zullen hier mogelijk in eerste instantie op inzetten. De mogelijkheid van vrijwillig SKB -zoals dat ook bestond voor introductie van verplicht SKB- voor medeoverheden blijft bestaan. Deze variant vergt een wetswijziging.

II Opties voor het tijdpad

Het tijdpad voor publicatie van de beleidsdoorlichting is afhankelijk van het moment (opties a,b of c hieronder) waarop met de koepels kan worden gesproken. Voor verzending aan de Kamer moeten de stukken in de MR voorliggen. Dit laatste betekent dat het praktisch bijna onmogelijk is om een inhoudelijke kabinetsreactie dit jaar naar de Kamer te sturen. Het eerstkomende Bofv met de koepels zal in het voorjaar van 2019 plaatsvinden.

Voor het tijdpad resteren er drie opties voor verzending aan de TK:

- a) Verzenden van de beleidsdoorlichting en kabinetsreactie na bespreking in het in het voorjaars-Bofv in 2019.
- b) Verzenden van de beleidsdoorlichting naar de Kamer zonder inhoudelijke kabinetsreactie en verzenden van de kabinetsreactie na bespreking in het voorjaars-Bofv in 2019.
- c) Op korte termijn schriftelijke en/of telefonische afhandeling van het bestuurlijke overleg met de koepels, zodat op korte termijn de beleidsdoorlichting en kabinetsreactie naar de Kamer kunnen worden gestuurd. Deze variant vergt medewerking van de koepels.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000339405

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Datum 21 juni 2019
Betreft Aanbieding rapport over het mogelijke prijseffect van het
groeiende marktaandeel van particuliere verhuurders

Hierbij bied ik u het rapport van het Kadaster aan over het mogelijke prijseffect van het groeiende marktaandeel van particuliere verhuurders. Het rapport treft u bijgevoegd aan.

Dit rapport geeft mij nieuwe inzichten in de invloed van particuliere verhuurders op de woningprijzen. Ik zal de komende weken benutten om uit te werken wat deze resultaten betekenen voor de woningmarkt en kijken of en in hoeverre bijsturing noodzakelijk en proportioneel is. Na het reces zal ik uw Kamer voorzien van een uitgebreide reactie op het rapport, waarbij ik ook breder op beleggers en koopstarters op de woningmarkt zal ingaan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
Directie Woningmarkt

Woningmarkt

Contactpersoon

5.12e

T 5.12e

Datum

26 maart 2021

Kenmerk

2021-0000173239

Bijlage(n)

1

Samengewerkt met

- Ministerie van Financiën

nota

Aanbeveling leennormen hypotheek ESRB

Aanleiding

In 2019 deed het *European Systemic Risk Board (ESRB)* de minister van Financiën enkele beleidsaanbevelingen om de weerbaarheid van het Nederlandse financiële stelsel te verhogen. Het ESRB gaf de minister van Financiën verschillende deadlines om afzonderlijk op de aanbevelingen te reageren. De bijlage bevat de formele Nederlandse reactie op de aanbeveling om de pro-cyclische elementen in de *loan-to-income*-limiet voor hypotheekleningen te beperken.

Advies/actie

We adviseren u in te stemmen met de verzending van de bijgevoegde reactie naar het ESRB. Deze reactie zal de minister van Financiën ook mede namens u delen met de Tweede Kamer, met enkel een procedurele aanbiedingsbrief.

Kern

- Het ESRB is verantwoordelijk voor de beheersing van systeemrisico's in het Europese financiële stelsel. Zowel de AFM als DNB nemen deel aan het ESRB.
- De bijgevoegde reactie op de aanbeveling om de pro-cyclische elementen in de LTI-limiet te adresseren heeft het ministerie van Financiën afgestemd met de directie Woningmarkt.
- In deze reactie wordt toegelicht dat het kabinet de aanbeveling niet zal doorvoeren. Hierbij wordt het effect van de middeling over vier jaar op de pro-cycliciteit van de leennormen toegelicht.

Politieke context

Eerder hebben DNB en de AFM hun zorgen geuit over de pro-cyclische elementen in de leennormen. Deze zorgen zijn nauwelijks opgepikt door de leden van de Tweede Kamer.

Toelichting

- De leennormensystematiek bevatten een aantal procyclische elementen. De leencapaciteit van huishoudens is bijvoorbeeld afhankelijk van de belastingdruk die huishoudens ervaren. Indien in hoogconjunctuur belastingverlagingen worden doorgevoerd, betekent dit dat huishoudens hierdoor ten opzichte van hun inkomen meer kunnen lenen.
- Deze pro-cyclische dynamiek is in de leennormen geadresseerd met een middeling van de financieringslastpercentages over vier jaar. Hierdoor is het maximale percentage van het inkomen dat een huishouden mag inzetten voor hypotheeklasten gebaseerd op de belastingdruk en gemiddelde

Datum

26 maart 2021

Kenmerk

2021-0000173239

uitgavenpatronen van huishoudens in de afgelopen vier jaar. De verruimende werking van lastenverlichtingen werkt hierdoor sterk vertraagd door in de leencapaciteit.

- De middeling van financieringslastpercentages over vier jaar is in 2019 geëvalueerd door het Nibud. Naar aanleiding van deze evaluatie besloten wij samen met het ministerie van Financiën geen stappen te ondernemen.

Financieel Stabiliteitscomité

- Het bericht bevat ook een reactie op de aanbeveling tot wettelijke verankering van de taak van het Financieel Stabiliteitscomité. Dit comité bestaat uit DNB, de AFM en het ministerie van Financiën. Dit onderwerp ligt volledig op het beleidsterrein van de minister van Financiën.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

MinBZK
WM

Contactpersoon

5.12.e

T 5.12.e

Datum

12 februari 2021

Kenmerk

2021-0000086103

nota

Aanbieden kamerbrief Platform Hypotheken 2020

Aanleiding

Ieder jaar organiseert BZK het Platform hypotheken, waarin de belangrijkste knelpunten op de hypotheekmarkt met de sector worden besproken. Met deze brief informeert u de Kamer over de uitkomsten van het Platform van 2020.

Advies/actie

Indien akkoord graag de brief ondertekenen. Na uw akkoord en dat van de minister van Financiën wordt deze, mede namens de minister van Financiën, naar de Kamer gestuurd.

Kern

De belangrijkste punten uit de Kamerbrief zijn:

1. Van huur naar koop:
 - Een grote groep mensen heeft momenteel een hoge huur maar kan voor dat zelfde maandbedrag geen hypotheek krijgen. BLG heeft een pilot uitgevoerd om te kijken of met een huurverklaring een groter deel van de duurhuurders in aanmerking kan komen voor een hypotheek.
 - BLG concludeert dat er grote diversiteit is binnen de groep duurhuurders en het daarom lastig is om hier standaarden voor te ontwikkelen.
 - 39% van de deelnemende duurhuurders kan een hypotheek kan krijgen. Een groot deel, 25%, is te financieren binnen de standaard normen. De overige 14% kan een hypotheek krijgen met maatwerk (explain).
 - In eerdere bijeenkomsten is geconcludeerd dat er inzet vanuit de sector nodig is op a.) verbeteren van informatievoorziening aan huurders over (reguliere) leenmogelijkheden, en b.) meer open houding en meer kennis rond explains bij 'van huur naar koop'-situaties. NHG heeft aangegeven een pilot te willen starten waarbij een explain voor duurhuurders ook gefinancierd kan worden met een NHG-hypotheek.
 - U roept kredietverstrekkers en adviseurs op om ook aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor het gebruik van maatwerk in de opleiding van adviseurs en acceptanten.
 - 61% kan alsnog geen hypotheek krijgen voor het maandbedrag dat ze aan huur kwijt zijn. U spreekt uw zorgen daarover uit en verwijst naar de acties om meer betaalbare woningen bij te bouwen en de aanpak van excessen op de huurmarkt, zoals beschreven in uw recente brief over het middensegment.

Datum

12 februari 2021

Kenmerk

2021-0000086103

2. Digitalisering

- Een meer pro-actieve houding van adviseurs en geldverstrekkers, bijvoorbeeld bij bepaalde life-events van een klant, kan leiden tot meer vertrouwen vanuit de klant en betere financiële weerbaarheid. Dit is alleen mogelijk als beide partijen op de hoogte zijn van de huidige status van een hypotheek.
- 70% van de adviseurs en 73% van de geldverstrekkers geven echter aan dat er terughoudendheid merken bij geldverstrekkers om klantdata met adviseurs te delen.
- Door veel kredietverstrekkers wordt de AVG als reden aangevoerd om terughoudend te zijn in het delen van gegevens met adviseurs. Tijdens het platform zijn een aantal verschillende initiatieven besproken waarbij er binnen de kaders van de AVG toch data wordt gedeeld met adviseurs. Er is dus voldoende ruimte binnen de AVG om een werkwijze op het delen van gegevens te ontwikkelen.
- U moedigt dit initiatief aan en kijkt waar sector overstijgende afspraken vanuit het programma regie op gegevens het initiatief kunnen ondersteunen.

3. Verduurzaming

- Dit onderwerp is in het afgelopen jaar via een korte schriftelijke ronde behandeld tijdens het Platform. Omdat het afsluiten van een hypotheek voor consumenten een gunstig moment is om tot verduurzaming over te gaan is nogmaals gekeken naar de knelpunten.
- Kredietverstrekkers en adviseurs wijzen hun klanten vaker op de leenmogelijkheden voor verduurzaming. Ook faciliteren steeds meer kredietverstrekkers de leenruimte voor verduurzaming. De focus van partijen ligt op aanzetten tot verduurzaming, niet tot aangaan van financiering.

Politieke context

- Middels de brief wordt de motie Terpstra ten aanzien van de pilot van BLG over de duurhuurders afgedaan.
- De Kamer heeft interesse in de uitkomsten van het Platform Hypotheken, met name op het gebied van toegankelijkheid. Met de pilot van NHG wordt hierop een concrete stap gezet.

Communicatie

- Naast publicatie van de brief wordt met de afdeling Communicatie een nieuwsbericht hierover opgesteld.
- Andere partijen die genoemd worden in de brief, bijvoorbeeld BLG Wonen, zullen mogelijk aandacht besteden aan de uitkomsten.

Vervolgstappen

- Tijdens de door u voorgezeten eindbijeenkomst is een uitvraag gedaan bij partijen voor onderwerpen voor het Platform voor 2021. Bepaling van de onderwerpen zal voor de zomer plaatsvinden.
- Tijdens het Platform heeft NHG een oproep gedaan om met de sector een plan van aanpak te maken voor toekomstige betalingsproblemen door de coronacrisis. U heeft aangegeven uit te zien naar dit plan; dit wordt ook voor de zomer verwacht.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
dWm

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en
Wonen

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

23 februari 2021

Kenmerk

2021-0000108125

nota

Aanbieden TK-brief opgaven/middelen aan MR

Aanleiding

Met AZ is afgesproken dat de TK-brief over de opgaven en middelen van woningcorporaties en de bijbehorende rapportage in de MR van 12 maart aan bod komt. Dat geldt ook voor het bijbehorende rapport. In de bijlage treft u de brief aan. Deze zal op 5 maart moeten worden aangeleverd bij AZ.

Advies/acties

- Akkoord met het op 5 maart aanleveren bijgevoegde brief en rapportage voor de MR van 12 maart.

Kern

- In juli 2020 heeft u een rapport naar de TK gestuurd waarin wordt geduid dat woningcorporaties tot 2035 een substantieel financieel tekort hebben om de maatschappelijke opgaven waar zij voor staan te realiseren.
- U heeft de TK toegezegd tbv de formatie met maatregelenpakketten te komen als indicatie voor hoe de geconstateerde tekorten bij corporaties opgelost kunnen worden. Het betreft een technische brief en rapportage; er worden geen beleidskeuzes gemaakt.
- De doorrekeningen zijn geactualiseerd met nieuwe cijfers voor demografie, economie en de maatregelen van Prinsjesdag. Het tekort bedraagt € 24mld, tegenover € 30 mld in de zomer.
- In de brief en rapportage worden elf maatregelen geschetst om de tekorten op te lossen. In twee voorbeeldpakketten worden maatregelen gecombineerd. Het eerste pakket richt zich op lastenverlichting (primair via de verhuurderheffing), het tweede vindt de oplossingen in de sector zelf (primair via huurverhoging en verkleinen doelgroep). Zie de toelichting voor de inzichten en conclusies.
- Het tekort in 2035 is een ondergrens, vanwege de gehanteerde rekenmethoden. Door de maatregelenpakketten op dat bedrag te richten, zal er naar verwachting voldoende investeringszekerheid zijn tot in elk geval 2030. In de brief is benoemd dat periodieke actualisatie van de berekeningen wenselijk is om op tijd bij te kunnen sturen indien nodig.
- De rapportage wordt de komende dagen nog verfijnd: de detailteksten en met name figuren en tabellen in het rapport worden nog intern en extern afgestemd (FIN/EZK). In de bijlage is een voorlopig concept opgenomen.
- De brief is ambtelijk afgestemd met EZK en FIN.
- Bij publicatie zal op woningmarktbeleid.nl een nieuwsbericht worden geplaatst. Een persbericht is niet nodig.

Datum
23 februari 2021
Kenmerk
2021-0000108125

Toelichting

Het traject levert de volgende inzichten op:

- Het meest doelmatig binnen het pakket lastenverlichting is een halvering van de verhuurderheffing, aangevuld met regiogerichte subsidies (opbouwend naar samen € 1,58 mld per jaar vanaf 2025). De gehele verhuurderheffing in een fonds zetten en uitkeren aan corporaties, levert onvoldoende investeringscapaciteit op. Andersom is het volledig afschaffen van de heffing te ongericht en het kost meer.
- De resterende opbrengst van de verhuurderheffing is groter dan de regiogerichte subsidies. Wordt rekening gehouden met de compensatie voor de huurbevrozing, dan zal gedurende de volgende kabinetsperiode slechts een zeer beperkt deel van de heffing naar de algemene middelen vloeien of anderszins ingezet kunnen worden.
- Er zijn grote regionale verschillen in zowel opgaven als middelen. Met bv. een halvering van de verhuurderheffing ontstaan er regio's met meer middelen dan ze voor hun opgave nodig hebben (overmaat), maar zijn er ook een beperkt aantal regio's die nog steeds met grote tekorten kampen. Met name de disbalans in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is hardnekkig.
- Deze regionale knelpunten oplossen vergt een relatief grote inzet, waarbij het voor de Rijksbegroting doelmatiger is zoveel mogelijk het tarief van de verhuurderheffing te verlagen en zo min mogelijk specifieke subsidies te geven. Daarbij ontstaat dan wel relatief meer 'overmaat' dan wanneer meer met subsidies gewerkt zou worden. Eenvoudige en goedkope oplossingen zijn binnen het huidig stelsel niet voorhanden. Het is desalniettemin logisch om de komende tijd te blijven zoeken naar mogelijkheden om het tekort te verzachten, bijvoorbeeld door het inzetten van meer vermogende corporaties uit buurregio's.
- Het veranderen van de grondslag in de verhuurderheffing of beperken van de maximale WOZ-waarde waarover heffing verschuldigd is, heeft geen noemenswaardig effect voor de tekorten indien via andere maatregelen (halvering verhuurderheffing, huurverhoging) de tekorten in regio's als de MRA en U16 al grotendeels zijn opgelost. Voor de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam biedt de maatregel geen oplossing.
- Het is ook mogelijk om zonder lastenverlichting de balans te herstellen, maar ook dat heeft een prijs. Bijvoorbeeld dat corporaties geen bijdrage kunnen leveren aan het (lage) middenhuursegment, dat structurele huurverhoging geaccepteerd moet worden, of dat corporaties een kleinere doelgroep bedienen en de overige huishoudens dus elders ondergebracht moeten worden. De vraag blijft open welke partijen en segmenten de doorgeschoven opgaven dan wel oppakken.
- Vanuit de niet-DAEB-tak zouden corporaties de komende 15 jaar zo'n 100.000 middenhuurwoningen kunnen bouwen. Wordt dat niet gedaan, dan zouden de middelen een significante bijdrage kunnen leveren aan het dichten van het tekort in de DAEB.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van
Min BZK
DGBW, directie
Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.a

Datum
15 november 2017

Kenmerk
2017-0000584160

nota

Aanbiedingsnota beantwoording brief Nationale
ombudsman

Aanleiding/probleemstelling

De Nationale ombudsman stuurde u op 10 november een brief waarin hij aangeeft signalen te ontvangen van burgers uit Sint Maarten die in bepaalde gemeenten in Nederland problemen ondervinden wanneer zij zich willen inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Hij stelt u hierover een aantal vragen. U beantwoordt deze in bijgaande brief.

Vanwege de druk vanuit de media heeft u besloten om de vragen van de Nationale ombudsman met spoed te gaan beantwoorden. Ook met het oog op de begrotingsbehandeling BZK.

Advies/actie

U wordt verzocht akkoord te gaan met verzending van de brief met uw reactie aan de Nationale ombudsman. We adviseren u deze brief in afschrift aan de Tweede Kamer te sturen.

Met opmerkingen 5.1.2.a: UH 16/11

U wordt bovendien geadviseerd om in een aanbiedingsbrief bij het afschrift van de brief aan de Tweede Kamer gebruik te maken van de gelegenheid om een oproep aan gemeenten te doen een bijdrage te leveren aan de doorstroming naar reguliere huisvesting voor de inwoners uit Sint Maarten die nu in noodopvangvoorzieningen verblijven. Door verbreding van het aantal gemeenten dat deze mensen kan onderbrengen, komen de reeds betrokken gemeenten niet alleen voor deze opgave te staan.

Betrokken BZK onderdelen
WM, D&B, pdgBWE

Toelichting

De Nationale ombudsman vraagt zich af of er voor Sint Maartenaren die zich in een Nederlandse gemeente willen inschrijven in de praktijk andere regels gelden dan voor mensen die vanuit een andere Nederlandse gemeente verhuizen. Ook wil hij weten hoe deze wijze van handelen zich met de circulaire omtrent de BRP en briefadres verhoudt.

Gemeenten mogen bij inschrijving in de BRP geen onderscheid maken tussen mensen uit Sint Maarten met de Nederlandse nationaliteit en Nederlanders uit Nederlandse gemeenten. Als mensen uit Sint Maarten met de Nederlandse nationaliteit te kennen geven zich hier te willen vestigen kunnen gemeenten

overgaan tot inschrijving in de BRP. Of een gemeente tot inschrijving in de BRP overgaat, beslist het college van B&W per individueel geval. In uw brief¹ aan de Kamer van 6 november gaf u aan dat verzoeken van inwoners uit Sint Maarten om inschrijving, onderdak, en financiële of andersoortige ondersteuning door gemeenten moeten worden beoordeeld op grond van de geldende wet- en regelgeving.

Met de betreffende gemeenten en de VNG zoeken we voor de mensen die nu in noodopvangvoorzieningen (voornamelijk in Leiden en Haarlem) verblijven passende huisvesting.

Politieke context

De brief van de Nationale ombudsman is door diverse media opgepikt. O.a. door carbischnetwerk.nl, Trouw, NOS en The Daily Herald. Daarnaast is het onderwerp aan de orde geweest tijdens de begrotingsbehandeling KR, waar lid Van Tongeren (GroenLinks) de stass BZK vragen heeft gesteld over deze groep orkaangetroffenen.

Communicatie

Afgestemd met woordvoering. De grote lijn van de beantwoording is eveneens afgestemd met de gemeenten Leiden en Haarlem, die de grootste groep van orkaangetroffenen opvangen.

¹ Kamerstukken II, 2017-2018, 34 773, nr.4

Datum

15 november 2017

Kenmerk

2017-0000584160

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000897509

Uw kenmerk

Datum

Betreft Actie-agenda vakantieparken 2018-2020

Met deze brief bied ik uw Kamer de actie-agenda vakantieparken 2018-2020 aan. De actie-agenda is een samenwerking van gemeenten, provincies, ondernemers, maatschappelijke organisaties en het Rijk. Met de actie-agenda geven we richting aan de inzet van alle betrokken partijen voor de komende jaren rondom vakantieparken. Tevens is het de uitwerking van afspraken uit het Interbestuurlijk Programma en de Nationale Woonagenda. Met deze brief wil ik u meenemen in het vraagstuk, informeren over de inhoud van de actie-agenda en de inzet die u van de ondertekenaars mag verwachten.

Situatieschets

Vakantieparken vinden we in heel Nederland en een groot deel van deze parken doet het goed. Zij kunnen en willen zich aanpassen aan de veranderende toeristische vraag van de consument en hebben ook voor de toekomst voldoende investeringscapaciteit. Echter, de wensen van consumenten op het gebied van vakantiebestemmingen veranderen snel. Sommige ondernemers kunnen dit tempo niet bijbenen. Hun vakantieparken voldoen daardoor niet meer aan de wensen van consumenten en verdwijnen daarmee uit de toeristische markt.

Op het moment dat de parken niet meer voldoen aan de toeristische vraag proberen ondernemers op andere manieren het hoofd boven water te houden. Permanente bewoning is een veel gekozen oplossing. Permanente bewoning is een veel gekozen oplossing waar ook ondernemers mét toeristisch perspectief soms voor kiezen vanwege het aantrekkelijke verdienmodel. Vakantieparken zijn bijvoorbeeld door uitponding vaak in handen van meerdere eigenaren. Ook ontbreekt het regelmatig aan een vorm van structureel beheer. Hierdoor kan een dynamiek ontstaan waarbij de kansen op toeristische verhuur op parken steeds kleiner worden. Permanente bewoning is in de meeste gevallen in strijd met het bestemmingsplan. In extreme gevallen kan permanente bewoning bovendien leiden tot een dynamiek waar slechte leefomstandigheden, overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten vrij spel krijgen.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000897509

Uit onderzoeken van ZKA Leisure Consultants¹ blijkt dat ongeveer één derde van de vakantieparken in Nederland geen toeristisch toekomstperspectief heeft. Deze parken zouden moeten worden gerenoveerd, getransformeerd of gesaneerd. Verder blijkt dat op een kleine tien procent van de parken sprake is van ernstige en een verontrustende veiligheids- en leefbaarheidsproblematiek.

Hoewel het lastig is de precieze omvang van dit vraagstuk te bepalen, zijn er enkele databronnen waar we uit kunnen putten. In 2018 registreerde het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 1536 huisjesterreinen en 2801 kampeerterreinen. Op 1 januari 2016 stonden daar volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) 130.000 verblijfsobjecten op. Op iets minder dan 10% van deze verblijfsobjecten (12.870) stonden ongeveer 22.000 mensen ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP)².

We weten dat er een behoorlijke groep mensen is die zich niet inschrijft of mag inschrijven in de BRP³. Het onderzoek 'Wonen in de luwte' van Platform31 naar permanente bewoning op de Veluwe toonde aan dat er twee tot drie keer zoveel mensen permanent op een vakantiepark wonen dan op basis van de BRP werd verwacht. Hoewel het lastig is om dit voor Nederland te extrapoleren, zou men met deze factor uitkomen op een totaal van grofweg 55.000 mensen die op vakantieparken wonen.

Zoals ik u ook in mijn brief over het onderzoek 'Wonen in de Luwte' die ik deze week aan uw Kamer stuurde schetste, zijn er verschillende groepen mensen die op deze parken gaan wonen. Grofweg lijkt er een onderscheid te maken in vijf groepen: mensen die een bewuste keuze maken voor het vakantiepark, spoedzoekers, arbeidsmigranten, mensen die niet meer in aanmerking komen voor een reguliere woning, en mensen die onder de radar willen blijven. Het gaat dus niet alleen om kwetsbare mensen, maar vaak ook om mensen die heel bewust kiezen voor een leven dicht bij de natuur. Verder trekt de ligging van vakantieparken ook mensen aan die liever 'onder de radar' blijven. Al deze groepen vragen uiteindelijk om een andere benadering.

De actie-agenda vakantieparken

De kwaliteit van vakantieparken in Nederland loopt sterk uiteen. Deze actie-agenda tracht voor de volle breedte de uitdagingen en kansen te laten zien en daar een aanpak op te formuleren. De korte schets van het vraagstuk laat bovendien zien dat het om complexe materie gaat. De oplossingen vragen daarom integraliteit, samenwerking en maatwerk om de kansen te pakken die er liggen. Dit waren dan ook de uitgangspunten voor de totstandkoming van de actie-agenda.

¹ Meerdere publicaties van ZKA Leisure Consultants, waaronder 'Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant' en 'Vitaliteit verblijfsrecreatie Drenthe'

² Bron: ABF Research op basis van CBS-microdata

³ Soms worden bewoners door de beheerder of eigenaar weerhouden van inschrijving in de BRP. In sommige gevallen schrijft de gemeente zelf mensen niet in op een recreatiepark.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000897509

Met deze actie-agenda streven we naar:

1. Een levensvatbare verblijfsrecreatiesector;
2. Een sector die alleen daar waar het nodig en verantwoord is, wordt ingezet als aanvulling op de woningmarkt;
3. Een sector die geen ruimte biedt voor uitbuiting of het uit het zicht raken van kwetsbare mensen;
4. Veilige vakantieparken met bonafide ondernemers zonder criminaliteit en ondermijning;
5. Een sector die op het gebied van ruimtelijke ordening op passende wijze wordt gefaciliteerd.

Om deze doelen te behalen is samenwerking cruciaal. Geen van de partijen kan deze doelstellingen alleen realiseren. Ondernemers kijken kritisch naar de toekomst van hun vakantieparken. Voor innovatieve oplossingen, bijvoorbeeld voor herbestemming of bedrijfsbeëindiging, is samenwerking met lokale overheden nodig. Voor gemeenten ligt de uitdaging in het zorgvuldig vormgeven van de samenwerking tussen de gemeentelijke diensten. Op die manier kan in een vroeg stadium worden gesignaleerd dat mensen op een vakantiepark verblijven en kan samen met hen een plan worden gemaakt om alternatieve huisvesting te vinden. Naast het gemeentelijk niveau is het regionale en provinciale niveau een belangrijke schakel. De samenwerking daar kan zorgen voor een beter beeld op de parken en de bewoners. Vervolgens kan hier een integrale visie op worden ontwikkeld en wordt voorkomen dat er waterbedefferen ontstaan van mensen die in de ene gemeente het park moeten verlaten en hun heil zoeken bij de buurgemeente. Het Rijk kan onder meer bijgedragen door opgedane kennis en ervaringen te delen en door belemmeringen in regelgeving weg te nemen. Ten slotte onderstrepen we met deze actie-agenda nogmaals het belang van interbestuurlijke samenwerking. We trekken op als één overheid door dit vraagstuk gezamenlijk op te pakken.

De acties in de actie-agenda zijn verdeeld naar vijf hoofdlijnen. De komende jaren richten we ons op het borgen en delen van kennis en ervaringen, een volle gereedschapskist voor partijen, het in beeld brengen van de parken en de mensen, het ontwikkelen van integraal beleid en het versterken van de praktijk. De acties kennen ieder één of meerdere actiehouders die er voor gaan zorgen dat de actie uitgevoerd wordt en de resultaten gedeeld worden.

Inzet van het Rijk

Ook mijn ministerie staat op verschillende punten als actiehouders genoemd. Ik licht er een aantal acties uit. Zo zal ik mij de komende jaren bezighouden met het inrichten van een informatiefundament voor decentrale overheden. Met deze informatie kunnen zij meer zicht krijgen op de parken en bewoners, waarmee zij een integrale visie kunnen ontwikkelen. Voor initiatieven die bijdragen aan de doelen van de actie-agenda stel ik aan provincies in totaal €1,1 miljoen beschikbaar voor de periode 2019-2020. Ook stel ik een bijdrage van €400.000 in het kader van het programma Weerbaar Bestuur beschikbaar voor het project Ariadne.⁴ Daarnaast stel ik in totaal €450.000 beschikbaar aan zes gemeenten om

⁴ Het project Ariadne betreft een uniforme informatie gestuurde integrale aanpak van vakantieparkenproblematiek in Gelderland in samenwerking tussen gemeenten, politie, provincie, OM en programma Vitale Vakantieparken.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2018-0000897509

de integrale handhaving op vakantieparken te versterken, waarbij expliciet aandacht is voor een oplossing voor bewoners.

Verder ondersteun ik een aantal pilots om de kansen van vakantieparken te benutten. Enkelenszins zitten op het terrein van ondermijning en big data. Met dit traject wil ik bekijken of de inzet van big data gemeenten kan helpen om mogelijke ondermijnende activiteiten vroegtijdig te signaleren. Tevens start ik pilots om te bezien hoe we vakantieparken een andere bestemming kunnen geven. Een aantal pilots zal zich expliciet richten op de mogelijkheid om vakantieparken, al dan niet tijdelijk, in te zetten als buffer voor de woningvoorraad. Daarbij zal ik ook de uitwerking van de motie Krol⁵ betrekken.

In 2019 wordt in samenwerking met gemeenten en provincies een leerkring gestart over vakantieparken met aandacht voor de vijf doelstellingen. De leerkring ondersteunt decentrale overheden bijvoorbeeld bij het opstellen van een regionale en/of provinciale integrale visie op vakantieparken en het maken van de vertaalslag hiervan naar de uitvoering.

Op 10 oktober vond de eerste Toerisme Top plaats in Deventer. Op deze Top, die georganiseerd is door de provincie Overijssel en het ministerie van Economische Zaken en Klimaat in samenwerking met NBTC, heeft NBTC de sectorvisie 'Perspectief Bestemming Nederland 2030 – een nieuwe visie op toerisme ten behoeve van het welzijn van alle Nederlanders' gepresenteerd. In deze visie wordt ook de revitalisering van vakantieparken genoemd als een van de mogelijkheden om het aanbod in de sector te verbeteren.

Naast het uitvoeren van deze acties zal ik mij opstellen als coördinerend bewindspersoon op dit onderwerp. Dat houdt in dat ik zorg dat binnen het Rijk de vraagstukken op de juist plek terecht komen, waarbij ieder departement haar eigen verantwoordelijkheden behoudt. Tijdens het opstellen van de actie-agenda is al op deze wijze samengewerkt.

Tot slot

De uiteindelijke aanpak voor vakantieparken blijft een lokale afweging en keuze. Daar is immers ook het beste zicht op de situatie. Ik verwacht dat partijen daar passend binnen het gebied en met oog voor de vereisten van een goede ruimtelijke ordening een weloverwogen keuze maken en zoeken naar integrale maatwerkoplossingen, per park en per bewoner. Daarbij verwacht ik dat overheden hun verantwoordelijkheid nemen door bijvoorbeeld bij sluiting van een vakantiepark kwetsbare mensen te ondersteunen bij het vinden van alternatieve (semi-)structurele huisvesting.

De problemen op vakantieparken zijn niet eenvoudig en zullen ook niet morgen zijn opgelost. Deze vragen om intensieve samenwerking op en tussen alle niveaus. We organiseren die samenwerking met deze actie-agenda en gezamenlijk zetten we ons in voor zowel de problemen als de kansen die

⁵ Tweede Kamer, 2018-2019, 35 000-VII, nr. 68

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2018-0000897509

vakantieparken bieden. Het is van belang om de kansen in de actie-agenda te benutten, zodat problemen in de toekomst geen kans kunnen krijgen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
dWm

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en
Wonen

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

14 februari 2021

Kenmerk

2021-0000087166

nota

Actieagenda Wonen

Aanleiding

Onder aanvoering van Aedes hebben 24 maatschappelijke organisaties de afgelopen maanden gewerkt aan een gezamenlijke 'Actieagenda Wonen'. Met deze Actieagenda willen zij een concreet aanbod doen aan het volgende kabinet over hun bijdragen aan het aanpakken van problemen op de woningmarkt en doen zij voorstellen voor het beleid van het volgende kabinet.

Advies/actie

- U kunt kennis nemen van deze nota.

Kern

- Een brede coalitie van partijen betrokken bij het wonen-beleid heeft de afgelopen maanden gewerkt aan de Actieagenda Wonen. Initiatiefnemer is Aedes, betrokken zijn o.a. VNG, IPO, IVBN, Woonbond, NVM, Bouwend Nederland, en VEH. Ook zijn specifieke partijen die vooral betrokken zijn bij wonen en zorg (o.a. Actiz, Sociaal Werk Nederland en GGZ) en de energietransitie (o.a. Energie Nederland, Netbeheer Nederland en Urgenda) bij dit proces aangesloten. BZK is niet formeel betrokken geweest.
- Uitgangspunt van de Actieagenda is dat partijen een gezamenlijk 'aanbod' aan het volgende kabinet willen doen over wat zij willen en kunnen realiseren de komende jaren, om daar vervolgens concrete steun van het kabinet bij te vragen in de vorm van geld en regelgeving.
- Partijen hebben de teksten van de Actieagenda eind januari voorlopig vastgesteld, met als vervolgstap dat partijen hun achterban vragen of men deze agenda ondersteund. De verwachting dat partijen medio februari met de Actieagenda naar buiten gaan.
- Inhoudelijk gaat de Actieagenda in op vier prioriteiten voor het wonen-beleid: betaalbaarheid, nieuwbouw, leefbaarheid en verduurzaming. Hieronder volgt per onderwerp een korte toelichting op de belangrijkste afspraken/voorstellen.
- De uitwerking sluit aan bij de dilemma's die u de afgelopen tijd hebt geagendeerd. Van het volgend kabinet wordt o.a. gevraagd de verhuurderheffing af te schaffen, een ontschot NOVI-budet van € 1 mld. per jaar beschikbaar te stellen, € 1 mld. per jaar voor de Woningbouwimpuls en voortzetting van het Volkshuisvestingsfonds a € 300 mln. per jaar.

Toelichting

Nieuwbouw

Datum

14 februari 2021

Kenmerk

2021-0000087166

- Partijen zetten in op gemiddeld 100.000 nieuwe woningen per jaar de komende 10 jaar. 25% daarvan zou sociale huur moeten zijn, 10% middenhuur, 30% koopwoningen tot de NHG en 35% koop boven NHG.
- Corporaties bouwen primair sociale huurwoningen, maar bouwen ook middenhuur. Corporaties streven ernaar aan het einde van de volgende kabinetsperiode 28.500 woningen per jaar te bouwen. Ook bouwen corporaties minimaal 3.500 flexwoningen per jaar. De verhuurderheffing moet hiervoor (en voor overige investeringen in de Actieagenda) worden afgeschaft.
- Partijen vragen om een minister voor wonen, ruimte en leefomgeving die de woningbouwopgave coördineert. Partijen willen afdwingbare afspraken maken tussen Rijk, gemeenten, provincies, marktpartijen en woningcorporaties over nieuwbouw(locaties). Partijen vragen om het minimaal 130% plancapaciteit en een Nationale Woningbouwmonitor. Overheden hanteren qua bouwlocaties de voorkeursvolgorde uit de NOVI. Gemeenten hanteren passende grondprijzen.
- Partijen zetten zich op verschillende manieren in om de bouw te versnellen en industrialiseren, en terughoudendheid van gemeenten in het stellen van extra bouw- en kwaliteitseisen.
- Partijen vragen een ontschot budget van €1 mrd. per jaar voor de komende tien jaar voor de realisatie van de NOVI-gebieden en €1 mrd. per jaar voor de Woningbouwimpuls (o.a. ter dekking van kosten die niet gedekt kunnen worden uit grondexploitatie). Daarnaast vragen zij om deelname van Rijk en gemeenten in een Koopstartfonds om meer woningen onder NHG-grens mogelijk te maken en een Rijksontwikkelfonds om voorinvesteringen op woningbouwlocaties mogelijk te maken die later worden terugbetaald.

Betalbaarheid

- Beleggers en ontwikkelaars committeren zich aan het met voorrang toewijzen van 25% van nieuwe woningen in het middensegment aan starters of doorstromers uit de sociale huur. Corporaties maken doorstroom mogelijk door huurgewenning, het dekken van verhuiskosten en het actief begeleiden van doorstromers/senioren naar een meer passende woning.
- Corporaties zetten inflatievolgend huurbeleid door en zien af van de lokale mogelijkheden voor een hogere huursom. Ook zetten zij maatwerk door. Er komt een nieuw Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond. Partijen steunen de Initiatiefwet Nijboer. Corporaties houden nieuwe middenhuurwoningen 25 jaar voor dit segment beschikbaar, andere partijen 20 jaar, op voorwaarde van passende grondprijzen. Huurders in de vrije sector krijgen toegang tot de Huurcommissie.
- Partijen vragen voortzetting van de huurtoeslag en handhaven bestaande leennormen voor hypotheek.

Leefbaarheid

- Gemeenten, marktpartijen en corporaties streven naar gemeente bouwprojecten voor alle doel- en inkomensgroepen, met aandacht voor herstructurering en transformatie op plekken waar een minder grote woningvoorraad wenselijk is. Op lokaal niveau moet dit worden vastgelegd in prestatieafspraken onder regie van gemeenten. Daarin moeten ook afspraken gemaakt worden over voldoende woningen en woonvormen voor aandachtsgroepen, en voorzieningen voor deze groepen.
- Corporaties zorgen de komende 15 jaar voor 50.000 geclusterde woonvormen voor ouderen, en investeren jaarlijks € 40 mln. in het levensloopbestendig

Datum

14 februari 2021

Kenmerk

2021-0000087166

maken van bestaande woningen. Marktpartijen zetten ook in op meer ouderenwoningen.

- Corporaties voeren hun investeringen op in leefbaarheid (ruim €75 mln. p/j extra), woningverbetering (€250 mln. p/j extra) en de aanpak van schimmel, asbest, lood en brandveiligheid (€250 mln. p/j extra).
- Partijen vragen om het structureel maken van het Volkshuisvestingsfonds met €300 mln p/j, meer mogelijkheden voor gegevensuitwisseling tussen betrokken partijen en meer bevoegdheden om woonoverlast, malafide verhuur, discriminatie aan te pakken en goed verhuurderschap af te dwingen.

Verduurzaming

- Partijen onderschrijven de afspraken en ambities uit het Klimaatakkoord, en vragen om versnelling van de uitvoering. Corporaties willen 450.000 woningen aardgasvrij-klaar maken en verduurzamen de 285.000 woningen met een slecht energielabel (E, F, G) met voorrang. Corporaties zeggen toe de verduurzaming woonlastenneutraal te kunnen doen als de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Bouwpartijen zorgen voor voldoende uitvoeringscapaciteit voor versnelling.
- Partijen willen een Nationaal Programma Gebouwde Omgeving om de uitvoering te coördineren, onder regie van de minister voor wonen. Partijen houden vast aan woonlastenneutraliteit als voorwaarde voor verduurzaming en vragen hiervoor financiële ondersteuning.

Financiële paragraaf

- Bij de Actieagenda is een financiële paragraaf gevoegd, met daarin vooral een overzicht van de investeringen die van het Rijk gevraagd worden. Kern daarvan is, in lijn met bovenstaande: afschaffing van de verhuurderheffing (ca. € 2 mrd. p/j, in ruil voor afdwingbare afspraken over de prestaties van corporaties), verbreding van de Woningbouwimpuls naar een NOVI-impuls (€2 mrd. p/j) en een Volkshuisvestingsfonds (€300 mln. p/j).

Appreciatie

- In algemene zin sluiten de voorstellen uit van de Actieagenda goed aan op het ingezette beleid. De richting ervan is dan ook in lijn met ons eigen denken. Daarbij is opvallend dat veel partijen zich in de Actieagenda hebben verbonden aan afspraken die eerder niet haalbaar leken, bijvoorbeeld de afspraken van beleggers rond betaalbaarheid en de gemeenten rond de nieuwbouwopgave. Grote vraag blijft nog wel op welke wijze partijen over de breedte van het akkoord tot wederzijds afdwingbare afspraken zouden moeten komen. Het zwakste punt in de Actieagenda is de grote financiële claim die er in zit. Een structurele intensivering van bijna €4,5 mrd. lijkt een erg grote vraag aan het nieuwe kabinet.

Communicatie

De Actieagenda is nadrukkelijk gericht op het volgende kabinet en is een maatschappelijk initiatief. Er is in formele zin geen betrokkenheid geweest van BZK bij deze Actieagenda, noch wordt die verwacht in het vervolg hiervan. Van u wordt dus ook geen reactie verlangd. Wanneer u hier toch naar gevraagd wordt, kunt u benadrukken dat de Actieagenda duidelijk voortbouwt op de stappen die u deze periode heeft gezet, en dat deze qua prioriteiten aansluit bij de dilemma's die u de afgelopen tijd heeft geagendeerd.

Van: 5.1.2.e
Aan: [D. SGC-CZW-Wonen en Rijksdienst \(W&R\)](#)
Onderwerp: actua W&R
Datum: zondag 17 maart 2019 23:27:41
Bijlagen: [Actua-overleg huisvestingsverordening Rotterdam onverbindend \(opm WP\).docx](#)
[TKN 5 - Verslag VAO Staat van de Woningmarkt 13 maart.docx](#)
[TKN 8 - Verslag VAO Energiebesparing 13 maart 2019.docx](#)
[TKN 6 - verslag VAO Bouwregelgeving risicovloeren 13 maart 2019.pdf](#)

Allen,

Zie hierbij de W&R-actua die ik aan het MT heb gezonden:

- EK heeft ingestemd met het wetsvoorstel met aanpassingen wet op de huurtoeslag ter uitvoering van het regeerakkoord. Voor stemden SGP, CU, VVD, CDA, Onafhankelijke Senaatspartij en D66.
- De Coreper heeft unaniem ingestemd met het compromisakkoord ten aanzien van de Richtlijn ter bescherming van Klokkenluiders. Na moeizame onderhandelingen in de triloog ligt er nu dus een akkoord. Volgende stap is stemming in het EP half april accordering in een ministeriële Raad (nog niet bekend welke).
- Vrijdag heeft de rechtbank Rotterdam de oude huisvestingsverordening van Rotterdam onverbindend verklaard (zie bijgaand memo voor achtergrondinfo).
- Wetsvoorstel toeristische verhuur is in consultatie en de Kamerbrief over woonfraude is naar de TK gezonden.
- VAO Staat van de woningmarkt, VAO energiebesparing/energieprestatie van gebouwen en VAO bouwregelgeving/risicovloeren (zie bijgevoegde verslagen).
- Verder is men druk met de aanzienlijke wetgevingsagenda's woningmarkt en klimaatakkoord en diverse vraagstukken en de tweede nota van wijziging aanpassingswetgeving Wnra.

Groet,
5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan
Van

Minister van BZK
Directie Woningmarkt

Woningmarkt

Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

5.12.e

T 5.12.e

Datum

8 oktober 2019

Kenmerk

2019-0000533135

Bijlage(n)

2

Samengewerkt met

Minister van Financiën
Directie Bouwen en Energie

nota

Actualisering leennormen 2020

Aanleiding

Het Nibud heeft u geadviseerd over de leennormen 2020 (Bijlage 1). Dit advies vormt de aanleiding voor enkele wijzigingen in de Tijdelijke regeling hypotheckair krediet (Bijlage 2). U informeert de Kamer hier jaarlijks per brief over.

Kern

De leennormen worden jaarlijks door de minister van Financiën, in overeenstemming met u, geactualiseerd in de Regeling hypotheckair krediet. Met deze brief informeert u de Kamer over de aanstaande wijzigingen.

Het Nibud zal het adviesrapport op **21 oktober** publiceren. De voorliggende aanbiedingsbrief wordt gelijktijdig door u, mede namens de minister van Financiën, verzonden. Bij de afstemming is de Kamerbrief ook tijdig gedeeld met communicatie. Zij zijn op de hoogte van het publicatiemoment. Daarnaast sluit de inhoud van de Kamerbrief aan op het persbericht dat het Nibud op 21 oktober zal publiceren.

Omdat we hechten aan het onafhankelijk advies van het Nibud en deze adviezen opvolgen, is de brief beschrijvend van aard. Hiermee voorkomen we ook dat de leennormensystematiek de politieke discussie ingetrokken wordt. De brief wordt parallel voorgelegd aan de minister van Financiën. Graag uiterlijk 18 oktober uw akkoord.

De wijzigingsregeling wordt zo snel mogelijk na 21 oktober door de minister van Financiën in de Staatscourant gepubliceerd.

Toelichting

Belangrijkste wijzigingen

- Rekening houdende met verwachte loonstijgingen kunnen huishoudens in 2020 iets meer lenen dan in 2019.
- Het tweede inkomen telt nu voor 70 procent mee bij het bepalen van het financieringslastpercentage. Dit wordt in 2020 verhoogd naar 80 procent. Dat betekent dus dat de meeste huishoudens met twee inkomens in 2020 iets meer kunnen lenen dan in 2019.
- Daarnaast wordt de regeling op een aantal punten verduidelijkt.

Datum

8 oktober 2019

Kenmerk

2019-0000533135

Middelen van financieringslastpercentages

- Sinds 2017 worden financieringslastpercentages over vier jaar gemiddeld om jaar-op-jaar schommelingen in de leencapaciteit te beperken.
- Vanuit DNB en AFM bestaat de wens om de ontwikkeling van de leencapaciteit nog verder te stabiliseren en de ontwikkeling minder cyclisch te maken. Eén van de opties is het middelen van financieringslastpercentages over een langere periode.
- Het Nibud heeft nu in beeld gebracht dat de middeling inderdaad heeft geleid tot een stabiel verloop van de leencapaciteit. Het Nibud adviseert om de periode van middelen niet te verlengen. De werkelijke ruimte voor hypotheeklasten kan dan te veel gaan afwijken van de financieringslastpercentages. Dit kan de risico's voor huishoudens vergroten. In de brief geeft u aan het advies van het Nibud te volgen.

Digitalisering

- Tijdens het Platform hypotheek heeft u aan deelnemers toegezegd dat komend jaar aandacht besteed zal worden aan digitalisering van het hypotheekproces.
- De afgelopen jaren is een toenemend aantal hypotheekverstrekkers gebruik gaan maken van een nieuw digitaal ontsloten loonbegrip, het Sociale Verzekeringsloon. Verschillende partijen hebben de wens uitgesproken om de financieringslastpercentages te baseren op het SV-loon in plaats van het brutoloon.
- In de brief kondigt u aan dat u hiermee aan de slag gaat met de deelnemers aan het Platform hypotheek.

Actua-overleg

Uitspraak Rechtbank Rotterdam: Huisvestingsverordening van Rotterdam is onverbindend.

De rechtbank Rotterdam heeft vrijdag in drie uitspraken de huisvestingsverordening die gold tot 3 januari 2018 onverbindend verklaard. De gemeente had onvoldoende onderbouwd dat er schaarste is aan goedkope woonruimte. Wel had de gemeente onderbouwd dat er een overschot was aan goedkope woonruimte, maar een groot tekort aan middenhuur en dure huur. In het kader van woonruimtevoorraadbeheer was daarom de gehele woningvoorraad aangewezen. Op basis van deze huisvestingsverordening zijn ook de huisvestingsvergunningen gebaseerd voor de wijken die zijn aangewezen in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

De rechter stelt op basis hiervan dat nu de gemeente niet had aangetoond dat er sprake was van schaarste aan goedkope woonruimte, niet bevoegd was tot het vaststellen van een huisvestingsverordening, met uitzondering van de bevoegdheden tot urgentieverlening. De huisvestingsverordening is onverbindend en er geldt dus geen vergunningplicht. Dit betekent dat de eiser ook geen vergunning nodig had om tot woonvorming over te gaan.

Gevolgen:

- De uitspraken hebben alleen directe gevolgen voor huisvestingsvergunningen die zijn afgegeven op basis van de oude huisvestingsverordening die gold tot 3 januari 2018. Ons is nog niet duidelijk of de nieuwe huisvestingsverordening van Rotterdam beter is onderbouwd en dus de kritiek van de rechter zal kunnen weerstaan.
- Schaarste aan middenhuur huurwoningen wordt door de rechtbank Rotterdam niet gezien als een reden om een huisvestingsverordening op te stellen. Uitsluitend schaarste aan "goedkope" woonruimte is een reden om een huisvestingsverordening op te stellen. In hoeverre er nog andere gemeenten zijn die uitsluitend op basis van schaarste aan middenhuurwoningen een huisvestingsverordening hebben, moet nog in kaart worden gebracht.
- In het wetsvoorstel Wet maatregelen middenhuur wordt het woord "goedkope" geschrapt, zodat hier straks geen discussie meer over kan bestaan.
- Uit de uitspraken is af te leiden dat enkel maatregelen uit de Huisvestingswet 2014 kunnen worden ingezet in dat segment waar ook schaarste is die leidt tot onrechtvaardige en overwichtige effecten. In meerdere gemeenten, zoals o.a. Amsterdam, is ook de gehele woonruimtevoorraad aangewezen voor de maatregelen in het kader van woonruimtevoorraadbeheer (dus ook de maatregelen voor toeristische verhuur).
- De maatregelen op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) die opgenomen waren in de huisvestingsverordening kunnen gewoon in stand blijven omdat voor deze maatregelen geen schaarste is vereist. Hiervoor is enkel vereist dat deze gebieden zijn aangewezen vanwege ernstige leefbaarheidsproblemen door de minister van BZK. De besluiten in dat kader tot het wel of niet verlenen van een huisvestingsvergunning zouden in stand moeten blijven. De rechter heeft echter de gehele verordening onverbindend verklaard.
- Maandag zullen met de gemeente Rotterdam de gevolgen van de uitspraak nader onderzocht worden.
- Er valt wel wat af te dingen op de uitleg die de rechtbank in deze uitspraken geeft aan de Huisvestingswet en de Wbmgp. Daarom zal vanuit BZK worden geadviseerd dat de gemeente in beroep gaat tegen deze uitspraak (zelf kunnen wij dat niet omdat wij hierin geen partij zijn); ook vanwege het feit dat deze uitspraak gevolgen kan hebben voor andere gemeenten (o.a. Amsterdam).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Aan
Van

Minister
directie WM

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

S.12.e

T. S.12.e

Datum

23 september 2020

Kenmerk

2020-0000571122

Samengewerkt met
- CZW

nota

Adviesaanvraag Landsadvocaat over verdere regulering
woningmarkt

Aanleiding

Er is een (politieke en maatschappelijke) vraag naar enerzijds meer regulerende maatregelen voor de huursector (initiatiefwetten van Nijboer en Smeulders, maar ook in het kader van motie Kox) en anderzijds naar maatregelen om de balans in de koopsector tussen beleggers en groepen die het moeilijk hebben zoals starters en middeninkomens te verbeteren. Voorzien wordt dat die onderwerpen dit najaar gaan spelen bij wetsbehandelingen, maar ook bij de volgende kabinetsformatie. Er is veel onderzoek naar economische en beschikbaarheidseffecten gedaan, maar het ontbreekt aan juridische duiding in den brede waarbij maatregelen in samenhang worden gezien. Een toetsingskader waarmee verdergaande maatregelen in de huur- en koopsector in samenhang kunnen worden beoordeeld in het licht van o.a. eigendomsrecht, vrij verkeer van kapitaal en diensten en vrijheid van vestiging is gewenst.

Advies/actie

Graag kennismaken van de adviesaanvraag aan de landsadvocaat die in voorbereiding is.

Kern

- De tendens in het huur- en koopbeleid is decennialang gericht op meer marktwerking, met minder regulering tot gevolg. Naar aanleiding van ongewenste effecten van marktwerking, zoals een beperkt aanbod betaalbare woningen door stijgende huur- en koopprijzen en de toename van excessen op de woningmarkt, worden sinds enige tijd maatregelen voorgesteld die tot gevolg hebben dat er een verdere regulering plaats vindt.
- Het nemen van verdergaande maatregelen op de huur- en koopmarkt is niet zonder juridische risico's, aangezien al snel het eigendomsrecht, het vrij verkeer van kapitaal, diensten en vestiging en mogelijk het gelijkheidsbeginsel in beeld zijn.
- Bij de cap op de WOZ in het WWS wordt door een advocatenkantoor, maar ook in de media, bijvoorbeeld bij voorbaat geclaimd dat dit een onrechtvaardige inbreuk is op het eigendomsrecht van verhuurders en dat het Rijk hiervoor aansprakelijk wordt gesteld.
- Tegelijkertijd is er vanuit de algemene politieke opinie en ook vanuit veel schrijnende individuele gevallen van burgers die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen een vraag om steeds meer regulerende/verdergaande maatregelen. Die vraag speelt dit najaar (vervolg motie Kox, diverse wetsbehandelingen waaronder op huurbeleid en de

Datum
23 september 2020
Kenmerk
2020-0000571122

overdrachtsbelasting), maar zeker ook in de aanloop naar een nieuwe kabinetsformatie.

- Vanuit CZW wordt hierover intern advies gegeven op specifiek (voorgestelde) maatregelen. Het is wenselijk, mede vanwege de politieke druk, een breder juridisch toetsingskader te ontwikkelen dat toepasbaar is op verschillende maatregelen en waarbij de maatregelen ook in samenhang worden gezien op de juridische houdbaarheid.
- Voorgesteld wordt om een advies te vragen aan de Landsadvocaat over een toetsingskader voor verdere maatregelen op de huur- en koopmarkt.
- Het toetsingskader zal ook van toepassing zijn op de maatregelen die reeds zijn aangekondigd. Het advies laat dus ook eventuele risico's en rechtvaardigingsgronden van deze maatregelen zien.
- Er wordt voorgesteld om de adviesaanvraag bij de Landsadvocaat te doen, omdat de LA op een informele wijze een juridische second opinion kan worden gevraagd waarin – gelet op het feit dat de LA onze vaste advocaat is – tevens een inschatting van de procesrisico's kan worden meegenomen. Een advies vragen aan een universiteit of onderzoeksbureau heeft dit voordeel niet.

Politieke context

- Vanwege het huidige woningtekort is er regelmatig vraag naar verdergaande maatregelen voor de huur- en koopmarkt, meestal is het achterliggende doel om de toegankelijkheid en betaalbaarheid te verbeteren.
- U heeft al verschillende regulerende maatregelen aangekondigd: cap op de WOZ in het WWS, maximering van de huurprijsstijgingen in de vrije sector voor drie jaar, de opkoopbescherming en het afschaffen van de overdrachtsbelasting voor starters en het verhogen voor beleggers.
- Tegelijkertijd spelen nog de initiatiefwetten van Smeulders (doortrekken WWS) Nijboer (striktere, structurele maximering van de huurprijsstijgingen) en liggen er verschillende moties die voorstellen doen (o.a. bestuurlijke boetes bij te hoge huurprijzen). Daarnaast is er een amendement van de SP om de huurverlaging in de vrije sector af te dwingen.
- Ook zijn er maatregelen waar nog geen concrete initiatieven of moties op zijn ingediend, maar welke wel vaak terugkomen in de media of debatten. Het gaat hier bijvoorbeeld over het reguleren van de aanvangshuurprijzen in de vrije sector, het weer opnemen van koop in de huisvestingswet waardoor woningen middels een huisvestingsvergunning kunnen worden toegewezen en het introduceren van een starterslening om deze groep een duwtje in de rug te geven.

Communicatie

Geen; het advies van de Landsadvocaat is niet openbaar en intern.

Volgende (proces)stap?

De adviesaanvraag verder formuleren in overleg met de Landsadvocaat en daarna uitzetten. Streven is dat het advies dit najaar beschikbaar komt. Er wordt met FEZ afgestemd hoe de kosten voor de adviesaanvraag worden gefinancierd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van Binnenlandse
Zaken en
Van Koninkrijksrelaties
Woningmarkt

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en
Wonen

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

20 augustus 2020

Kenmerk

2020-0000504973

nota

Alternatieve inkomensgrenzen wetsvoorstel huur- en
inkomensgrenzen

Aanleiding

Naar aanleiding van het gesprek met u over alternatieve mogelijkheden voor het voorstel tot differentiatie van dat de DAEB-inkomensgrens van woningcorporaties ontvangt u hierbij de uitwerking van de optie om de huidige DAEB-inkomensgrens van € 39.055 te behouden en daarnaast een tijdelijke verhoging te bewerkstelligen tot € 43.574 voor meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen.

Advies/actie

Graag uw akkoord op dit voorstel en het sonderen hiervan met de coalitie.

Kern

- De optie is wetstechnisch uitvoerbaar en naar onze inschatting haalbaar binnen de Europese regels. De doelgroep blijft onder de 50%.
- Op basis van het aantal eenpersoonshuishoudens dat bij corporaties huurt t.o.v. het totaal aantal eenpersoonshuishoudens (minder dan de helft), lijkt het niet waarschijnlijk dat bij een stijging van eenpersoonshuishoudens in het algemeen de doelgroep snel boven de 50% zal komen (zie ook bijlage).
- De wijziging van het voorstel kan onderbouwd worden vanuit de zorgen over eenpersoonshuishoudens en de onzekerheid door de Corona/economische crisis.
- Het voorstel zelf kan onderbouwd worden vanuit het vervallen van de tijdelijke extra toewijzingsruimte voor (lage) middeninkomens en het belang om de meerpersoonshuishoudens in deze groep tijdens deze Corona/economische crisis nog toegang tot sociale woningen te bieden.

Toelichting

Wetstechnische aanpak

In het wetsvoorstel 'Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet', dat reeds is ingediend bij de Tweede Kamer, worden de bedragen voor één- en meerpersoonshuishoudens enkel genoemd in de memorie van toelichting en niet in de artikelteksten. Daarom zou er geen nota van wijziging nodig zijn om de optie zoals verkend in deze notitie te realiseren. Het besproken alternatief kan landen in het onderliggende Ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit zou, met de huidige inkomensgrenzen, z.s.m. in internetconsultatie gaan. Advies is om deze nog even vast te houden tot de definitieve richting bekend is. Daarnaast wordt u geadviseerd om een Kamerbrief te verzenden waarin u uitlegt

Datum
20 augustus 2020
Kenmerk
2020-0000504973

waarom u afwijkt van hetgeen beschreven is in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel.

Onderbouwing wijziging voorstel

Om toewijzing van corporatiewoningen in het DAEB-segment doelmatiger te richten op betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties is met het wetsvoorstel 'Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet' voorgesteld de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling. Bij dit voorstel zijn echter zorgen over het deel van de eenpersoonshuishoudens dat door de differentiatie niet meer binnen de corporatiedoelgroep valt. In de huidige situatie, waarin de coronacrisis veel onzekerheid teweegbrengt zowel ten aanzien van de economische ontwikkeling en de daarmee samenhangende werkgelegenheid als de gezondheid van veel mensen, is de wens om de onzekerheid voor deze groep niet te vergroten. Daarom is de optie in beeld gebracht om - in plaats van het differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling - de huidige DAEB-inkomensgrens te behouden en voor meerpersoonshuishoudens tijdelijk te verhogen tot € 43.574. Met de nieuwe optie blijft de huidige grens zoals hij is en zal er niets veranderen voor eenpersoonshuishoudens. Omdat de tijdelijke toewijzingsruimte voor middeninkomens vervalt en het verdelen van schaarse corporatiewoningen een vraagstuk blijft, wordt de tijdelijk hogere grens voor meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen voorgesteld.

Onderbouwing voorstel

Op 1 januari 2021 vervalt de tijdelijke extra 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een (laag)middeninkomen tussen de € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Uit de evaluatie van de Woningwet blijkt dat deze tijdelijke verruiming niet of nauwelijks heeft geleid tot grotere slagingskansen voor (lage) middeninkomens. Mensen met een (laag) middeninkomen ondervinden nog altijd moeilijkheden om zelfstandig een betaalbare woning te vinden. Uit cijfers van het Nibud blijkt dat dit voornamelijk de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen treft. Zo blijkt dat meerpersoonshuishoudens relatief minder bestedingsruimte voor wonen hebben dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. In principe kan aan meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen na het aflopen van de 10% toewijzingsruimte voor middeninkomens in 2021 via de 10% structurele vrije toewijzingsruimte (die straks lokaal kan worden verhoogd) een corporatiewoning toegewezen krijgen. Echter, in het licht van de huidige economische situatie is meer ruimte voor deze groep gewenst. Door de nieuwe optie verandert er niets voor eenpersoonshuishoudens en worden meerpersoonshuishoudens met een (laag) middeninkomen langer in staat gesteld om een woning te vinden binnen de sociale huursector en wordt stabiliteit op de woningmarkt beter gewaarborgd.

Haalbaarheid voorstel in Europees perspectief

Er is informeel gesproken met de EC, waaruit blijkt dat zij kijken naar:

- De onderbouwing van de inkomensgrenzen waarbij Nederland zelf een verantwoordelijkheid heeft om dit goed aan te leveren. Het wetsvoorstel is nu onderbouwd op basis van cijfers van Nibud.

Datum
20 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000504973

- De omvang van de doelgroep die in aanmerking komt voor de sociale huurwoningen bij woningcorporaties. De omvang kan in ieder geval niet 50% of groter zijn, de doelgroep is namelijk gedefinieerd als "socially disadvantaged" en er valt moeilijk te verantwoorden dat in NL >50% onder deze definitie valt. Daarnaast moet er sprake zijn van marktfalen.

De omvang van de doelgroep wanneer de huidige grens van € 39.055 voor eenpersoonshuishoudens gehandhaafd wordt, maar de grens voor meerpersoonshuishoudens voor drie jaar verhoogd wordt naar € 43.126, stijgt naar 46½% (op basis van het wetsvoorstel is de omvang 44.4%). Onze inschatting is dat de optie in deze notitie nog steeds mogelijk is binnen de Europese kaders op basis van dit percentage. Hoe dichterbij de potentiële corporatiedoelgroep echter bij de 50% komt, hoe moeilijker het wordt om de noodzaak over het voetlicht te brengen bij de EC.

Datum
20 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000504973

Bijlage

Cijfers over eenpersoonshuishoudens in DAEB-woningen van corporaties

Huishoudsamenstelling	Aantal (2018)
Eenpersoons	1.171.802
Tweepersoons	551.484
Meerpersoons (3+)	373.614
Totaal	2.096.900

NL kende in 2018 **3.020.000** eenpersoonshuishoudens¹. Daar zitten ook eigenaren-bewoners tussen. In totaal huren 3 miljoen huishoudens, waarvan **1.590.000** eenpersoonshuishoudens. Daaruit blijkt dat daarvan het grootste deel in het gereguleerde segment van woningcorporaties huurt: (1.171.802 / 1.1590.000 =) bijna **74%**.

In de ruim 26% overige hurende eenpersoonshuishoudens zit ook een klein deel in de vrije sector van woningcorporaties. **Bijna 418.000** eenpersoonshuishoudens huren van een niet-woningcorporatie.

Huidige situatie en alternatieve voorstel

Minimaal 80% naar huishoudens met inkomen beneden 39.055	Tot 2021 max 10% naar inkomen 39.055 - 43.574
	Max 10% vrije toewijzing

Figuur 1 - Huidige situatie DAEB-inkomensgrens (tot 1 januari 2021).

92,5% naar huishoudens met inkomen beneden 39.055 (voor meerpersoonshuishoudens geldt dat het inkomen tijdelijk beneden € 43.574 mag zijn)	7,5% vrije toewijzing (regionaal 15% mogelijk)
--	--

Figuur 2 - Optie DAEB-inkomensgrens tijdelijk hoger voor meerpersoonshuishoudens (na 1 januari 2021).

¹ Bron: Cijfers over wonen 2019

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

MinBZK
Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

S.12.e

T 5.12.e

Datum

1 december 2020

Kenmerk

2020-0000704689

Samengewerkt met
- MinFIN

nota

Anders inrichten woningtaxatiestelsel

Aanleiding

Het onderzoek 'De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties' van De Nederlandsche Bank (DNB) duidt op een systematische overwaardering van taxaties. Als reactie heeft u aan de Kamer gecommuniceerd te verkennen of het taxatiestelsel anders kan worden ingericht, zodat de onafhankelijke positie van de taxateur wordt versterkt. De verkenning is afgerond en u heeft toegezegd de Kamer hier dit jaar nog over te informeren.

Advies/actie

- We vragen uw akkoord om in de toegezegde Kamerbrief aan te kondigen dat u samen met de minister van Financiën voornemens bent om wettelijk te regelen dat een hypothecair krediet niet hoger kan zijn dan de koopsom van de woning. Deze maatregel wordt parallel voorgelegd aan MinFIN.
- Vanwege het stuwmeer aan Kamerbrieven voor het einde van het jaar stellen wij voor om deze brief over de kerstvakantie heen te tillen.

Kern

Achtergrond

- Het onderzoek van DNB laat zien dat bij ca. één derde van de taxaties de taxatiewaarde exact gelijk is aan de koopsom. In bijna 60% van de gevallen ligt de taxatiewaarde boven de koopsom.
- Het feit dat veel taxaties exact gelijk zijn aan de koopsom is een signaal dat de taxatiewaarde niet onafhankelijk tot stand komt. Doordat de taxateur in het koopproces aan het eind van het proces betrokken is, kan invloed op hem worden uitgeoefend om minimaal de koopsom te taxeren. Alle betrokken partijen zijn er op dat moment bij gebaat dat de koop doorgaat. De koper is in het bijzonder gebaat van een taxatie van minimaal de koopsom: de taxatiewaarde bepaalt de maximale hoogte van het hypothecair krediet (de LTV-limiet), niet de koopsom. Dat bijna 60% van de taxaties hoger uitkomen dan de koopsom heeft als gevolg dat mensen meer lenen dan wat er voor het huis is betaald. Dit werkt kwetsbaarheid voor huizenkopers in de hand.
- De werkgroep fysieke taxaties (BZK, FIN, DNB, AFM en NHG) heeft verkend of het taxatiestelsel anders kan worden ingericht, zodat de onafhankelijke positie van de taxateur wordt versterkt. Hierbij is gesproken met de sector.
- Uit de verkenning komt naar voren dat de meest kansrijke maatregel is om de koopsom als bovengrens te stellen voor de maximale hoogte van het hypothecair krediet wanneer de koopsom lager is dan de getaxeerde waarde

Datum

1 december 2020

Kennmerk

2020-0000704689

van de woning. Deze maatregel wordt onderstaand uitgelegd. De overige onderzochte opties staan in de bijlage, maar worden niet kansrijk geacht.

- Zowel vanuit de politiek als vanuit de toezichhouders bestaat er druk om actie te ondernemen.
- Afgelopen zomer heeft NRC een artikel gepubliceerd waarin ze de kwaliteit van taxaties ter discussie stelt. NRC benoemt dat het ministerie al een geruime tijd een verkenning uitvoert, maar resultaten hiervan uitblijven. Ook zijn er Kamervragen gesteld over dit onderwerp.
- AFM en DNB zijn al langere tijd kritisch op de kwaliteit van taxaties. Zij vinden de zelfregulering van de sector onder de maat en pleiten voor wetgeving. De werkgroep spreekt met de sector over het verbeteren van de zelfregulering. Hier worden goede stappen gezet. In de Kamerbrief zal u hierop ingaan. Desondanks blijven AFM en DNB kritisch. Wanneer u de voorgestelde maatregel niet invoert, wordt mogelijk een kritische (publieke) reactie van AFM en DNB verwacht omdat verdere maatregelen vanuit het Rijk uitblijven.

Voorgestelde maatregel: koopsom als bovengrens voor de maximale financiering

- In meer dan de helft van de gevallen waarin de taxatie boven de koopsom ligt gebruikt de consument deze ruimte om een hypothecair krediet af te sluiten dat hoger is dan de koopsom. Bij starters gebeurt dit in bijna twee derde van de gevallen. Het bedrag boven de koopsom kan gebruikt worden voor bijv. de kosten koper of inrichting van het huis. Dit ondermijnt de LTV-limiet: de consument kan meer lenen dan wordt betaald voor de woning. Hierdoor loopt de consument – en met name starters – bij een onnauwkeurig taxatie een potentieel restschuld risico. Tevens heeft het Financieel stabiliteitscomité geconcludeerd dat prijsstijgingen van huizen hierdoor niet worden geremd.
- Om dit te voorkomen wordt voorgesteld om wettelijk te regelen dat de koopsom geldt als bovengrens voor de maximale financiering wanneer de koopsom lager is dan de taxatiewaarde. De maximale hypotheek kan wel lager zijn dan de koopsom wanneer de getaxeerde waarde lager is dan de koopsom, maar dat is op dit moment al reeds het geval.
- De maatregel verandert niks aan het taxatieproces en voorkomt ook niet dat er druk kan worden uitgeoefend op de taxateur. Het uitoefenen van druk zal wel minder lonen, waardoor de prikkel om hoog te taxeren wordt verminderd.
- Een voorbeeld: een consument koopt een huis van € 350.000, dat vervolgens getaxeerd wordt op € 360.000.
 - **Oude situatie:** de consument neemt een hypothecair krediet van € 360.000 (het maximum), waarvan € 350.000 gebruikt wordt voor de aankoop van de woning en € 10.000 voor bekostiging van de kosten koper. De LTV is in deze situatie 100%.
 - **Nieuwe situatie:** de consument neemt een hypothecair krediet van € 350.000 (het maximum), waarvan € 350.000 gebruikt wordt voor de aankoop van de woning. De LTV is in deze situatie 97%.
- Eventuele getaxeerde verbouwkosten kunnen, net als in de huidige situatie, worden meegefinancierd. Dit geldt ook voor verduurzaming.
- De maatregel kan als gevolg hebben dat de consumenten die bij de aanschaf al gerekend hadden op een taxatie hoger dan de koopsom, niet meer in staat zijn om de beoogde woning te kopen, omdat zij onvoldoende eigen geld hebben. De maatregel kan daarom gevoeld worden als een verkapping van de

Datum

1 december 2020

Kenmerk

2020-0000704689

LTV-limiet. Dit zou vaker voor kunnen komen bij starters, omdat zij vaker gebruik maken van deze ruimte. Zij hebben deze extra ruimte na 1 januari waarschijnlijk minder nodig door de verlaging van de overdrachtsbelasting.

- Toen de LTV-limiet van 100% van de woningwaarde is ingesteld, was het uitgangspunt dat de taxatie onafhankelijk tot stand kwam en is niet voorzien dat kopers bij een hogere taxatiewaarde de bijkomende kosten (deels) kunnen meefinancieren. De maatregel moet daarom worden gezien als een borging van het oorspronkelijke doel van de LTV-limiet.
- De maatregel kan worden meegenomen in de in de eerstvolgende wijzigingscyclus van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft, op zijn vroegst in Wijzigingsbesluit financiële markten 2022.

Datum
1 december 2020

Kenmerk
2020-0000704689

Bijlage 1. Overige onderzochte opties

Naast de optie koopsom als bovengrens zijn vier andere opties onderzocht. Deze staan in de onderstaande tabel benoemd, inclusief waarom de optie is afgefallen.

1. De woningtaxatie wordt in het verkoopproces naar voren gehaald. De verkopende partij vraagt de taxatie aan voordat de woning te koop wordt gezet.	
Voordelen: - Het taxatierapport (met eventuele aanvullende informatie over bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen) dient als basis voor de onderhandelingen en is niet meer het sluitstuk van de koop. - De taxateur kan niet beïnvloed worden door de hoogte van de koopsom.	Nadelen waardoor de optie is afgefallen: - De verkopende partij heeft ook belang bij een zo hoog mogelijke waarde. - Er kan een geruime tijd zitten tussen het van taxeren en de verkoop van de woning, waardoor de taxatie niet up-to-date is. - De Europese verordening voor kapitaalvereisten (CRR) en <i>Guidelines</i> van Europese Bankautoriteit schrijven voor dat de kredietnemer of kredietgever opdrachtgever moeten zijn van de taxatie, en de taxatie moet plaatsvinden bij <i>loan origination</i>. - Het is niet mogelijk om in de financiële wetgeving voor te schrijven dat de verkoper zijn woning taxeert voordat hij deze op de markt zet.
2. De hypotheekverstrekker wordt de opdrachtgever van de taxatie en vraagt de taxatie aan.	
Voordelen: - De hypotheekverstrekker staat op een grotere afstand van de koop, en is hiermee in zekere zin onafhankelijker. - De hypotheekverstrekker heeft belang bij een kwalitatief goede taxatie.	Nadelen waardoor de optie is afgefallen: - Ook de kredietverstrekker heeft er belang bij dat de koop doorgaat. - De flexibiliteit voor consumenten neemt aanzienlijk af: het is voor de consument minder aantrekkelijk om na het verkrijgen van het taxatierapport nog naar een andere kredietverstrekker te gaan. Daar zal immers weer een nieuw taxatierapport moeten worden opgesteld, wat weer geld kost. - Het aantal partijen dat een taxatie vraagt neemt drastisch af wat meer macht geeft aan de opdrachtgever. Het risico bestaat dat adviseurs lokaal weten welke hypotheekverstrekker welke

Datum
1 december 2020

Kenmerk
2020-0000704689

	taxateur gebruikt (er kunnen 'lijstjes' ontstaan), waardoor hypotheekverstrekkers impliciet zouden kunnen gaan concurreren op taxatiewaardes.
3. Het instellen van een 'blackbox', waardoor de koper ad random een taxateur krijgt toegewezen. De taxateur en koper hebben onderling geen contact.	
Voordelen:	Nadelen waardoor de optie is afgefallen:
De taxateur zal minder druk ervaren vanuit de opdrachtgever, omdat een lage taxatiewaarde geen directe gevolgen heeft voor vervolgoopdrachten.	- Ook bij deze optie moet iemand de deur openen voor de taxateur en kan worden aangegeven welke waarde nodig is om de koop door te laten gaan. - Deze mogelijkheid heeft een aanzienlijke impact op de marktwerking. Taxateurs kunnen zich niet meer onderscheiden van concurrenten.
4. De taxateur geeft in plaats van een waarde een bandbreedte af. Als de koopsom hierbinnen valt, kan deze worden gebruikt als waarde. Als de koopsom boven de bandbreedte valt, wordt de bovenkant van de bandbreedte het maximaal te financieren bedrag.	
Voordelen:	Nadelen waardoor de optie is afgefallen:
Een bandbreedte sluit volgens taxateurs beter aan bij het karakter van een taxatie. De waarde is constant in verandering waardoor een puntschatting erg afhankelijk is van het moment waarop deze afgegeven wordt.	Deze mogelijkheid van taxeren haalt de perverse prikkels niet uit het systeem. De koper kan alsnog aangeven wat de koopsom is. De taxateur houdt de druk om de koopsom binnen de bandbreedte te laten vallen.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden
T.a.v. 5.1.2.e
Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

DGBRW
Wonen

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2021-0000095172

Uw kenmerk

09 APR 2021

Datum

Betreft Uw brief inzake de opgave huisvesting vergunninghouders

Geachte heer 5.1.2.e

Op 10 december 2020 ontving ik uw brief namens de wethouders Wonen van de regio's Haaglanden, Rotterdam, Holland Rijnland, Midden-Holland, Drechtsteden en Goeree-Overflakkee, over de opgave omtrent de huisvesting van vergunninghouders. Allereerst wil ik mijn excuses aanbieden voor de vertraging die de beantwoording van uw brief heeft opgelopen. In de brief constateert u dat de hoge taakstelling voor de eerste helft van 2021 grote gevolgen heeft voor uw regio's. U signaleert verschillende obstakels voor de uitvoering van de taakstelling.

Ik wil benadrukken dat ik begrip heb voor de positie van gemeenten. Er is sprake van een zeer hoge taakstelling voor 2021 en de uitvoering van deze opgave vraagt veel van u. Ik heb dan ook, samen met de deelnemers van de Landelijke Regietafel Migratie en Integratie (LRT) ingezet op de ontwikkeling van een Integrale Handreiking. Deze handreiking is 11 februari gereedgekomen en verzonden naar alle commissarissen van de Koning en burgemeesters.¹

Het doel van deze Integrale Handreiking is het in beeld brengen van de actuele opgaven op de beleidsterreinen opvang, huisvesting en inburgering met concrete verwijzingen naar beschikbare ondersteuningsmaatregelen en financiering. Het biedt daarmee een zo compleet mogelijk overzicht van de beleidsmatige en financiële mogelijkheden waar gemeenten en provincies een beroep op kunnen doen, ter ondersteuning van de grote opgaven waar zij voor staan in 2021.

Vanuit BZK wordt hierbij met name ingezet op de verdere uitwerking van de zogenaamde tussenvoorzieningen, het (opnieuw) beschikbaar stellen van 50 mln. voor de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder vergunninghouders, de inzet van een bestuurlijk aanjager voor het vergroten van het draagvlak bij lokale bestuurders en de interdepartementale werkgroep huisvesting aandachtsgroepen.

In uw brief stelt u onder meer voor om bij de verdeling van de taakstelling rekening te houden met de lokale druk op de woningmarkt en de

¹ Zie ook [Begeleidende brief Integrale Handreiking | Brief | Rijksoverheid.nl](#)

DGBRW
Wonen

Datum

Kenmerk
2021-0000095172

investeringscapaciteit van woningcorporaties. De huidige sleutel, op basis van inwonertal per gemeente, is een transparante methode waarbij geen twijfel bestaat over het onderliggende cijfermateriaal. Het is niet te verwachten dat een andere sleutel op minder weerstand zou stuiten. Ik acht het daarom onwenselijk om de verdeelsleutel te wijzigen. Daarnaast is de sleutel voor de verdeling van de taakstelling over gemeenten vastgelegd in de Huisvestingswet. Gemeenten zouden met een dergelijke wijziging in 2021 niet gebaat zijn. Ik heb er daarom voor gekozen om samen met de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid en de VNG een pakket van ondersteuningsmaatregelen op te stellen waarmee gemeenten al op de korte en middellange termijn geholpen zijn.

U signaleert ook dat de investeringscapaciteit van woningcorporaties in uw regio's beperkt is. Dit is ook de uitkomst van het onderzoek Opgaven en middelen corporatiesector, waarin bij het volledig oppakken van de maatschappelijke opgave de tekorten in uw regio het grootst zijn en het eerst optreden. Ik ben naar aanleiding van dit onderzoek met deze regio's in overleg getreden, bijvoorbeeld in het kader van de woondeals. Op 19 maart heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd over pakketten met maatregelen die landelijk en regionaal de tekorten zullen oplossen, ter ondersteuning van de formatie voor het volgend kabinet.

Ten slotte geeft u aan dat de toenemende druk op de (sociale) woningmarkt zorgt voor een afname van het maatschappelijk draagvlak voor de huisvesting van vergunninghouders en andere kwetsbare doelgroepen. U vraagt daarom om dit draagvlak vanuit het Rijk te vergroten. Het maatschappelijk draagvlak voor de huisvesting van vergunninghouders is sterk verbonden aan de druk op de woningmarkt. Om hier positieve invloed op uit te oefenen zet ik sterk in op het verlagen van deze druk.

Met Aedes en de VNG heb ik afspraken gemaakt over de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en het toevoegen van 10.000 flexwoningen in de komende twee jaar. Voor de bouw van tijdelijke woningen en flexwoningen is een tijdelijke vrijstelling van de verhuurderheffing ingevoerd en met diverse woondealregio's zijn afspraken gemaakt over hun inzet op het gebied van flexwonen. Daarnaast is in 2020 een bedrag van 50 miljoen beschikbaar gesteld voor de bouw van woningen voor kwetsbare groepen. Vanwege het succes van deze regeling, is eenzelfde bedrag beschikbaar gesteld voor 2021, waarvan 3 miljoen specifiek voor de huisvesting van vergunninghouders via tussenvoorzieningen. Aanvullend op deze maatregel ontwikkelt de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid een financiële prikkel voor gemeenten die versneld vergunninghouders huisvesten. De voorwaarden voor deze maatregelen worden op dit moment nader uitgewerkt.

DGBRW
Wonen

Datum

Kenmerk
2021-0000095172

Ik realiseer me dat de opgave van de huisvesting van vergunninghouders voor gemeenten in 2021 groot is. Ik hoop dat de genoemde maatregelen u ondersteunen bij het volbrengen van deze opgave.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze.

5.1.2.e

Directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bewonerscommissie Ravenhorst, Vrijhoef en De Schouw

Kenmerk
2019-0000315966

Uw kenmerk

Datum 4 juli 2019
Betreft Uw brief van 10 mei 2019 inzake zorgwoningen

Geachte heer/mevrouw

Op 10 mei 2019 heeft u aan de minister van Volksgezondheid Welzijn en Sport (VWS) en aan mij een brief geschreven over de zorgwoningtoeslag in het woningwaarderingssysteem. De regeling maakt het mogelijk dat verhuurders voor zorgwoningen een toeslag kunnen vragen van maximaal 35% op het gebruikelijke puntenaantal. U vraagt ons deze regeling te evalueren en te verbeteren.

Aanleiding is een geschil tussen de bewonerscommissie van een aantal voormalige serviceflats in Reeuwijk, waarvan u beiden adviseur bent, en de verhuurder. U geeft aan dat u van mening bent dat de huurcommissie en de kantonrechter blijkens diverse uitspraken afwijken van de huurprijsregelgeving die geldt voor deze woningen.

Daarnaast geeft u aan het hier gaat het om kwetsbare huurders op hoge leeftijd. Na de uitspraken van de huurcommissie overwoog u in beroep te gaan bij de kantonrechter. Dat is echter niet gebeurd gezien de uitspraken van de kantonrechter en het ontbreken van een rechtsbijstandsverzekering bij deze huurders.

De uitspraken van de huurcommissie en de kantonrechter

De huurcommissie en de kantonrechter hebben een eigenstandige positie waar het gaat om het beslechten van huurprijsgeschillen. Om deze reden kan ik niet ingaan op de specifieke zaken die u in uw brief aan de orde stelt.

Hoewel ik begrip heb voor de persoonlijke afwegingen van de betrokken huurders, kan ik niet anders opmerken, dan dat een huurder zich tot de rechter kan wenden indien hij het oneens is met een uitspraak van de huurcommissie.

Daarbij merk ik op dat de huurprijsregelgeving een zekere vrijheid biedt aan de huurcommissie en de kantonrechter. Zo biedt de huurprijsregelgeving expliciet de mogelijkheid om af te wijken van het puntenstelsel indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. Het is dus niet zo dat de huurcommissie en de kantonrechter een woning uitsluitend extra punten kunnen toekennen als de woning exact voldoet aan de criteria opgenomen in de wettelijke regeling.

Kenmerk
2019-0000315966

De zorgwoningtoeslag van 35%.

De huidige 35%-regeling bij zorgwoningen is een maatregel die al lang bestaat en voortkomt uit de meerkosten die met dergelijke woningen gepaard gaan. Van veel ontwikkelaars van woningen met een algemene ruimte krijg ik overigens juist signalen dat het moeizaam is dergelijke woonvormen rendabel te bouwen en te exploiteren. Ik sluit echter niet uit dat de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen op enig moment nieuwe regelgeving noodzakelijk maakt. Op dat moment zal ook de huidige 35%-regeling voor zorgwoningen in beschouwing kunnen worden genomen.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Een afschrift van deze brief zend ik aan de Tweede Kamer.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000215026

Uw kenmerk
2020207008

Datum **11 MEI 2020**
Betreft Beantwoording Kamervragen Beckerman (SP)

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over gedwongen verhuizingen in Leiden. Deze vragen zijn ingezonden op 20 april 2020 met kenmerk 2020Z07008

5.1.2.e

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2.e

drs. K.H. Olijndoren

5.1.2.e



Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
directie Woningmarkt

2020Z07008

Datum

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over gedwongen verhuizingen in Leiden ingezonden op 20 april 2020.

Kenmerk
2020-0000215026

Vraag 1:

Kent u het bericht 'Tijdelijke huurders Hoflaan in de knel door crisis'? ¹Zo ja, wat is hierop uw reactie?

Antwoord op vraag 1

Ja.

Vraag 2: Is er contact geweest vanuit het ministerie met Portaal, de gemeente Leiden en de leegstandsbeheerder over deze situatie? Zo ja, wat is er uit deze gesprekken gekomen? Zo nee, bent u bereid om hier alsnog over in contact te treden?

Antwoord op vraag 2

Er is vanuit het ministerie contact geweest met de betrokken woningcorporatie en de leegstandsbeheerder. Uit deze gesprekken komt naar voren dat deze partijen mijn standpunt delen dat het belangrijk is dat er geen mensen op straat belanden tijdens de coronacrisis. Dit betekent dat de leegstandsbeheerder ook contact heeft gezocht met de bewoners van het pand om hen te vragen of zij vervangende woonruimte hebben. Uit dit contact blijkt dat een groot deel van de bewoners dat ook heeft. De leegstandsbeheerder en de woningcorporatie hebben aangegeven bereid te zijn om de huurders te helpen die geen vervangende woonruimte hebben.

Vraag 3:

Is het waar dat leegstandsbeheerder in kwestie Ad Hoc Beheer in een brief aan de bewoners aangeeft dat de eigenaar van het pand de overeenkomst met Ad Hoc heeft opgezegd en het pand weer wil gaan gebruiken voor andere doeleinden of het pand wordt gesloopt / gerenoveerd? Zo ja, welke doeleinden zijn dit? Is dit volgens u op dit moment een legitieme reden om de bruikleenovereenkomst op te zeggen?

Antwoord op vraag 3:

De woningcorporatie is reeds voor de coronacrisis contractuele verplichtingen aangegaan met derden over sloop (en daarna nieuwbouw). De bewoners zijn hier al ruim voor de coronacrisis van op de hoogte gesteld. Ik vind dat er daarbij een balans moet zijn tussen de belangen van huurders en verhuurders in deze buitengewone omstandigheden. Ik vind het belangrijk dat de bouw- en verduurzamingopgave doorgang kan blijven vinden in deze tijd.

¹ https://www.leidschdagblad.nl/cnt/dmf20200414_50853062/tijdelijke-huurders-hoflaan-in-de-knel-door-crisis?utm_source=google&utm_medium=organic Leidsch Dagblad, 'Tijdelijke huurders Hoflaan in de knel door crisis', geraadpleegd 14 april 2020



Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
directie Woningmarkt

Datum

Kenmerk
2020-0000215026

Vraag 4:

Hoe kunt u garanderen dat wanneer deze bewoners het pand moeten verlaten op een veilige manier kunnen verhuizen met in achtneming van de richtlijnen, zoals vastgesteld door het RIVM?

Vraag 5:

Deelt u de mening dat de beste manier om deze groep bewoners en daarmee ook de rest van de samenleving te beschermen is om hen op dit moment zoveel mogelijk thuis te laten blijven, zodat de verspreiding van het Coronavirus een halt kan worden toegeroepen?

Antwoord vraag 4 en 5:

Het is belangrijk dat we maatregelen treffen om de verspreiding van het Coronavirus een halt toe te roepen en er is daarbij een verantwoordelijkheid voor alle burgers in deze samenleving om te voldoen aan de richtlijnen van RIVM, ook tijdens verhuizingen. De "Erkende Verhuizers" geven aan dat verhuizingen, met inachtneming van de richtlijnen, door kunnen gaan².

Vraag 6:

Deelt u de mening dat er geen absolute noodzaak is om deze groep bewoners op dit moment uit huis te plaatsen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 6:

Ik deel de mening dat deze groep bewoners op dit moment niet op straat moet komen te staan. Maar de betrokken woningcorporatie en leegstandbeheerder zijn er naar eigen zeggen toe bereid om gezamenlijk de bewoners die geen alternatieve woonruimte hebben te helpen.

Van de woningcorporatie begreep ik dat de woningen ondanks de coronacrisis toch nu vrij moeten komen omdat in de komende periode, voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop, in de woningen asbestonderzoek gedaan gaat worden. Dat asbestonderzoek kan tot gevaar voor bewoners leiden en om dat te voorkomen worden de betrokken bewoners nu naar alternatieve woonruimte begeleid. Een groot deel van de betrokken bewoners beschikt al over alternatieve woonruimte.

Vraag 7:

Bent u bereid om in dit geval te bemiddelen tussen verhuurders, leegstandbeheerders en huurders om, gezien de coronacrisis, uitstel van oplevering te vragen zolang de crisis duurt plus de gebruikelijk opzegtermijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 7:

Zoals ik in het antwoord op vraag 6 heb aangegeven, beschikken de meeste van de betrokken bewoners al over alternatieve woonruimte. Om in aanmerking te komen voor een bruikleenovereenkomst dient de huurder namelijk te beschikken over een zogenoemd 'achtervangadres'. De betrokken woningcorporatie en leegstandbeheerder zetten naar eigen zeggen gezamenlijk en in overleg met de

² <https://www.erkendeverhuizers.nl/corona-virus/het-corona-virus/>



Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
directie Woningmarkt

Datum

Kenmerk
2020-0000215026

bewoners alles op alles om voor de bewoners die nog niet over alternatieve woonruimte beschikken tijdig andere woonruimte te vinden.

Vraag 8:

Deelt u de mening dat deze doelgroep van zogenoemde antikraak bewoners op dit moment in nog grotere onzekerheid leeft en daarom extra beschermd dient te worden zolang de coronacrisis voortduurt? Zo ja, hoe bent u van plan dit te gaan regelen?

Antwoord vraag 8:

Volgens de betrokken woningcorporatie en leegstandbeheerder beschikken de meeste van de betrokken bewoners al over alternatieve woonruimte of kunnen zij gebruik maken van een achtervangadres. Deze betrokken bewoners leven niet in onzekerheid. De betrokken woningcorporatie en leegstandbeheerder zetten naar eigen zeggen gezamenlijk en in overleg met de bewoners alles op alles om voor de bewoners die nog niet over alternatieve woonruimte beschikken tijdig andere woonruimte te vinden.

Vraag 9:

Is er volgens u een groter economisch belang dat de gedwongen verhuizing van deze groep bewoners boven hun eigen veiligheid en dat van de samenleving plaatst?

Antwoord vraag 9:

De betrokken bewoners worden juist vanwege hun veiligheid nu naar alternatieve woonruimte begeleid, omdat de woningcorporatie naar eigen zeggen voorafgaande aan de sloop asbestonderzoek in de woningen gaat uitvoeren, wat tot gezondheidsgevaar van bewoners zou kunnen leiden. Ook als dat asbestonderzoek nog niet in de eigen huurwoning geschiedt kan asbestonderzoek in omliggende woningen en in de gemeenschappelijke ruimten tot gezondheidsgevaar leiden.

De woningcorporatie wil de sloop en daarna nieuwbouw vanwege het woningtekort in Leiden (na de asbestonderzoeken) volgens planning uitvoeren. Daarbij geven de betrokken woningcorporatie en leegstandbeheerder naar eigen zeggen aan gezamenlijk de bewoners, die nog geen alternatieve woonruimte hebben en in overleg met hen, naar alternatieve woonruimte te begeleiden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000552080

Uw kenmerk

Datum

Betreft Beantwoording Kamervragen over het toenemend aantal
economisch daklozen

Hierbij bied ik u, mede namens de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn
en Sport, de beantwoording van de Kamervragen van het lid Nijboer (PvdA) over
het toenemend aantal economisch daklozen in Nederland (kenmerk 2019Z15131)
aan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2019-0000552080

2019Z15131

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het toenemend aantal economisch daklozen in Nederland. (ingezonden 15 juli 2019)

1.

Kent u het bericht 'Aantal Nederlanders met baan maar zonder huis blijft groeien'? 1)

Ja.

2.

Is het waar dat het aantal economisch daklozen toeneemt in Nederland? Zo ja, heeft u een beeld van de omvang van de groep en de problemen? Klopt de inschatting dat het over tienduizenden mensen gaat?

3.

In welke gemeenten is deze problematiek het meest prangend?

Beantwoording vragen 2 en 3

Het aantal economisch daklozen in Nederland wordt niet in kaart gebracht. Daarmee is onbekend in welke gemeente de problematiek het meest prangend is. Uit eerder CBS-onderzoek¹ naar de achtergrond en voorgeschiedenis van daklozen, blijkt dat de voorgeschiedenis zich meestal kenmerkt door een langer durende kwetsbare sociaaleconomische positie. Volgens het CBS heeft het merendeel van de daklozen op de registraties in de maand van de registratie (januari van het desbetreffende jaar) een uitkering of helemaal geen inkomen volgens het inkomensregister. In 2009 is een tiende van de daklozen werkzaam en vanaf 2014 is dit afgenomen tot 4 a 5 procent.

Het is de verantwoordelijkheid van gemeenten om aan alle ingezetenen van Nederland opvang te verlenen indien zij dat nodig hebben, ongeacht de specifieke problematiek. Zie hiervoor ook de antwoorden op de vragen van de leden Bergkamp en Diertens op 18 januari 2018 (kenmerk 2017Z18852).

Volgens de meest recente schatting die het CBS in augustus publiceerde, waren er in 2018 39,3 duizend mensen feitelijk dakloos. De staatssecretaris van VWS heeft als coördinerend bewindspersoon het CBS gevraagd nader onderzoek te doen naar de toename van het aantal daklozen in de afgelopen jaren. Dit onderzoek is naar verwachting eind 2019 beschikbaar. Gezien de door het CBS geconstateerde stijging van het aantal dak- en thuislozen is naast de huidige inspanningen die we met betrokken partijen leveren extra inzet nodig om deze ontwikkeling te keren. Daarom komt het kabinet dit najaar samen met andere

¹ Kamerstukken II, 2018/19, 29325, nr. 95

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2019-0000552080

(lokale) partijen met een plan om het aantal dak- en thuislozen de komende jaren fors terug te dringen.

4.

Bent u het eens dat het bouwen van meer woningen noodzakelijk is maar slechts een oplossing biedt op de lange termijn, terwijl mensen nu soms onder erbarmelijke omstandigheden op campings bivakkeren, van kennis naar kennis hoppen of zelfs in de daklozenopvang terechtkomen?

5.

Wat gaat u eraan doen om deze groeiende groep economisch daklozen zo snel mogelijk te helpen? Bent u bereid verdergaande maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare huurwoningen komen?

6.

Bent u bereid de excessief stijgende huren te reguleren, beleggers fiscaal te ontmoedigen, huisjesmelkers aan te pakken en woningcorporaties financieel te steunen, om meer betaalbare huurwoningen te realiseren? Zo nee, waarom niet? Is de woningnood nu nog niet groot genoeg om eindelijk actie te ondernemen?

Beantwoording vragen 4 t/m 6

Het is belangrijk dat iedereen in Nederland passende woonruimte kan vinden. Een woonplek biedt immers een stevige basis voor een stabiel leven. De woningmarkt kent grote krapte. Het kabinet vindt het belangrijk dat er voor diverse groepen zoals starters, mensen met een laag of middeninkomen, ouderen en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn, of dat nu huren of kopen is. Het kabinet neemt daarom een pakket aan maatregelen om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Met een woningbouwprogramma van 2 miljard euro kunnen sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Ik tref een aantal maatregelen om de bouw van goedkope sociale woningen te bevorderen. Zo kunnen verhuurders vanaf 2020 een vermindering van de verhuurderheffing van € 25.000 per woning krijgen indien ze nieuwe goedkope huurwoningen bouwen en om ook op de kortere termijn de bouw van woningen te stimuleren, kunnen nieuwe tijdelijke woningen vrijgesteld worden van de verhuurderheffing. Beide maatregelen zijn deel van het Belastingplan. Dit voorjaar stuurde ik uw Kamer de Stimuleringsaanpak Flexwonen. Met deze inzet wil ik ook de bouw van tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers stimuleren.

Samen met gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers, investeerders en alle andere betrokken partijen zijn we aan de slag om de bouw van woningen in aantal te vergroten en te versnellen. Die samenwerking wordt opgepakt daar waar die het meest effectief is: regionaal, sectoraal en thematisch. Het gaat daarbij om maatregelen en afspraken die zich richten op het bouwen van

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2019-0000552080

meer woningen, maar zeker ook maatregelen die bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen.

Met een aantal regio's sloot ik eerder dit jaar woondeals, zodat de nodige actie wordt ondernomen om te voorzien in voldoende passende woonruimte.

U vraagt tevens de bereidheid van het kabinet om excessief stijgende huren te reguleren, beleggers fiscaal te ontmoedigen en huisjesmelkers aan te pakken. Naast de plannen die reeds in uitvoering zijn om tot meer woningen te komen, kijk ik naar aanvullende maatregelen die mogelijk nodig zijn op de woningmarkt. Zo stuurde ik uw Kamer op 4 juli jl.² een uitwerking van de noodknop, met daarbij de aankondiging in het najaar te komen met een definitief maatregelenpakket. In de aanpak van malafide verhuurders is uw Kamer geïnformeerd³ over de voortgang van de aanpak Goed Verhuurderschap. Vanuit die aanpak zijn begin dit jaar ook vijf pilots gestart die ieder naar een ander aspect kijken van de aanpak van malafide verhuurders. Daarnaast vindt het kabinet een goede balans tussen starters en beleggers essentieel voor een goed functionerende woningmarkt. In dat kader verken ik samen met de staatssecretaris van Financiën in hoeverre een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers uitvoerbaar, effectief en proportioneel is. Ook werk ik samen met verschillende gemeenten uit in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrije verkeer van kapitaal. Uw Kamer wordt eind dit jaar geïnformeerd over een uitwerking van een zelfbewoningsplicht in de bestaande bouw.

7.

Hoe waarborgt u als minister van Binnenlandse Zaken het grondrecht van mensen op een woning? Schiet u daarin op dit moment niet schromelijk tekort?

De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheden is een inspanningsverplichting voor de overheid die als sociaal grondrecht in de Grondwet is opgenomen. De zorgplicht van artikel 22, tweede lid van de Grondwet, is uitgewerkt in tal van andere wetten. De zorgplicht betreft zowel het aantal woningen, alsook de kwaliteit, veiligheid, gezondheid, betaalbaarheid, toegankelijkheid en passendheid van woonruimte.

Als minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heb ik de systeemverantwoordelijkheid om maatregelen te nemen waardoor voorzien wordt in voldoende huisvesting. Huurders van een niet-geliberaliseerde woning die over onvoldoende inkomen beschikken, kunnen op basis van de Wet op de huurtoeslag aanspraak maken op huurtoeslag. Daarmee wordt de betaalbaarheid van de woning voor deze doelgroep verzekerd. Op basis van Huisvestingswet 2014

² Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 546

³ Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 439

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2019-0000552080

kunnen gemeenten bij schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten maatregelen inzake woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer.

Omdat de markt onvoldoende voorziet in goedkope huurwoningen is op basis van Woningwet deze taak als een dienst van algemeen economisch belang opgedragen aan de woningcorporaties. Hoe lokaal invulling gegeven wordt aan deze taak kan de gemeente in haar woonbeleid vastleggen door middel van een woon(zorg)visie. Woningcorporaties zijn verplicht daar naar redelijkheid aan bij te dragen. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen in kwantitatieve en kwalitatieve prestatieafspraken vastleggen hoe het best kan worden voorzien in de lokale (zorg)behoefte van bijvoorbeeld dak- en thuislozen.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres 20011 2500 EA Den Haag

TU Delft
OTB – Onderzoek voor de Gebouwde Omgeving
Faculteit Bouwkunde
t.a.v. **5.1.2.e**
Postbus 5043
2600 GA Delft
www.otb.tudelft.nl

**Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk

Datum

Betreft Boek "De woningmarkt op z'n kop"

Geachte heer **5.1.2.e**,

Op 14 maart 2017 heeft u mij een exemplaar toegestuurd van het boekwerk "*De woningmarkt op z'n kop*". Ik dank u hartelijk hiervoor. Ik ga het met veel interesse lezen.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister voor Milieu en
Wonen
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

20 februari 2020

Kenmerk

2020-0000094347

Bijlage(n)

1

Samengewerkt met

- Ministerie van Financiën

nota

Beleidskeuzes coalitieoverleg 2 maart

Aanleiding

U heeft met de woordvoerders van de coalitie afgesproken dat u op vrijdag 21 februari het bespreekdocument deelt over de nog te maken keuzen in het betaalbaarheidspakket van de woningmarkt. Ditzelfde document wordt ingezonden voor het coalitieoverleg van 2 maart. Bijgevoegd vindt u een concept, het startersgedeelte is in samenwerking met ambtelijk financiën opgesteld. Zij hebben het complete document ook met hun minister gedeeld.

Advies/actie

- Wij adviseren u het startersdeel eerst met minister Hoekstra (en-marge van de MR) te bespreken alvorens het wordt gedeeld met de coalitie. Dit is ook het nadrukkelijke verzoek van ambtelijk Financiën.
- Graag uw opmerkingen op het concept-bespreekdocument. Daarbij graag uw specifieke aanwijzingen (na het contact met minister Hoekstra) hoe u de startersopties wilt presenteren.
- De opmaak van het bijgevoegde bestand is door tijdsdruk niet optimaal. Dit verbeteren wij voor de versie voor de coalitie.

Kern

- Ten opzichte van de eerdere oplegger die de coalitie heeft gekregen is op een aantal punten het voorstel nog wat aangescherpt of concreter gemaakt.
- De enige significante aanpassingen betreffen de startersmaatregel. Naar aanleiding van uw contacten met minister Hoekstra hebben wij met ambtelijk Financiën de opties voor starters onder elkaar gezet. Dit betekent dat het nu zowel de opties die al eerder bij de coalitie op tafel lagen als de opties die minister Hoekstra voorstelde bevat.
- De opties zijn:
 - Om starters tegemoet te komen in de kosten koper:*
 - Optie 1: Uitzondering op de LTV voor een kostenkoperlening onder bepaalde risico mitigerende voorwaarden
 - Variant 1 op optie 1: in combinatie met een generieke LTV-verlaging
 - Variant 2 op optie 1: onderzoek aankondigen naar de LTV-verhoging voor de kostenkoperlening en een generieke LTV-verlaging
 - Optie 2: starterssubsidie voor de kosten-koper
 - Om starters te helpen waarvoor de LTI knelt:*
 - Rijksbijdrage aan de bestaande SVn Starterslening
- Minister Hoekstra heeft aan u aangegeven dat hij akkoord kan gaan met een Rijksbijdrage aan de al bestaande starterslening van SVn (de optie die

Datum

20 februari 2020

Kenmerk

2020-0000094347

starters helpt waar de LTI knelt), mits deze uit de bouwimpuls wordt gefinancierd. Daarnaast stemt hij in met een onderzoek naar LTV-verhoging en verlaging (variant 2 op optie 1).

- Wij adviseren u aan minister Hoekstra te laten weten dat deze opties u niet gaan helpen om met de coalitie tot een pakket te komen. Een Rijksbijdrage aan een starterslening dient een ander doel wat nu niet als meest urgent wordt ervaren en bovendien vergt dit een Rijksbijdrage waarvan Hoekstra aangeeft dat het uit de bouwimpuls moet komen, wat niet wenselijk is vanwege precedentwerking. Enkel een onderzoek naar een LTV-verhoging (en verlaging) helpt niet om nu om starters in de knel concreet te helpen.
- U kunt minister Hoekstra vragen toch akkoord te gaan met het op tafel leggen bij de coalitie van de optie voor een uitzondering op de LTV voor een kostenkoperlening (optie 1) omdat u twee belangrijke waarborgen inbouwt om hem tegemoet te komen in zijn zorgen:
 - U volgt een zorgvuldig proces in de besluitvorming door het zowel in het coalitieoverleg van maandag 2 maart als in de Ministerraad voor te leggen waarmee u respecteert dat dit een optie is die indruist tegen de afspraken in het Regeerakkoord.
 - U zorgt dat er voldoende *safeguards* zijn ingebouwd om huishoudens en banken geen extra risico's te laten lopen. Omdat het gepresenteerd wordt als een uitzondering onder duidelijke voorwaarden zoals de lagere LTI, alleen bij NHG en versneld aflossen, gebeurt dit.
- Het heeft de voorkeur om zo min mogelijk keuzes aan de coalitie te presenteren en met minister Hoekstra overeen te komen dat de minst kansrijke opties weg kunnen.
- We bekijken wat we op het gebied van vakantieparken aan het pakket kunnen toevoegen om de VVD nog verder tegemoet te komen.

Voorgestelde tijdslijn

- Vrijdag 21 februari (en marge van de MR): contact met minister Hoekstra
- Vrijdag 21 februari einde dag: besprekdocument sturen naar woordvoerders coalitie en AZ tbv het coalitieoverleg
- Maandag 2 maart: coalitieoverleg
- Vrijdag 13 maart: bespreking in MR en uitsturen Kamerbrief betaalbaarheid, alsmede reactie IN Smeulders (en evt. reactie IN Nijboer)
- Maandag 16 maart: notaoverleg over IN Smeulders over afschaffen marktwerking in de huursector

NB: we hebben Kamervragen van Nijboer over beleggers aangehouden ivm de besprekingen over het pakket, voorstel is om daar wederom een uitstelbrief op te versturen en deze vlak nadat de Kamerbrief betaalbaarheid uit is te versturen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

27 augustus 2018

Kenmerk

2018-0000735425

nota

Berichtgeving studieschuld en hypotheekverstrekking

Aanleiding/probleemstelling

Het Interstedelijk Studenten Overleg (ISO) heeft gisteren een onderzoek gepubliceerd naar de invloed van een studieschuld op de hoogte van de hypotheek (Bijlage 1). Hier is veel aandacht voor in media.

Advies/actie

Met OCW en FIN is een spreeklijn afgestemd:

- Een studieschuld wordt meegewogen voor het bepalen van de hoogte van de hypotheek. Een studieschuld is immers een langjarige verplichting waar rekening mee gehouden moet worden om verantwoorde hypotheekverstrekking mogelijk te maken. Dit is belangrijk om overkreditering en financiële problemen bij oud-studenten te voorkomen.
- Tegelijkertijd is het van belang dat starters niet *onnodig* door hun studieschuld belemmerd worden. De wegingsfactor voor studieschulden (0,75% of 0,45%) is een stuk lager dan voor andere kredieten (2%).
- Het ISO verwijst naar de motie Koolmees/Schouten uit 2015. Daarin werd de regering opgeroepen om niet oorspronkelijke maar de actuele studieschuld als uitgangspunt te hanteren bij hypotheekverstrekking. De regering heeft n.a.v. de motie overlegd met de sector en het NIBUD om advies gevraagd. Het Nibud heeft geadviseerd om de oorspronkelijke studieschuld als uitgangspunt te blijven hanteren met een aantal uitzonderingsmogelijkheden (bij extra vrijwillige aflossingen en bij een naderend einde van de looptijd). Hierover zijn afspraken met de sector gemaakt. Deze afspraken zijn nog steeds de basis.
- Ook stelt ISO dat DUO niets meldt over de consequenties van studieleningen voor hypotheek. Dat is niet juist. Op de website van DUO staat informatie over de wegingsfactor en over het verkrijgen van een overzicht van je schuld voor een hypotheekaanvraag. Ook op de website van de rijksoverheid wordt uitgelegd wat de consequenties zijn. In overleg met DUO gaan we zien hoe we dit belangrijke onderwerp meer onder de aandacht kunnen brengen.
- Het Nibud onderzoekt overigens momenteel in hoeverre de huidige wegingsfactor starters onnodig belemmert. De Kamer heeft hier ook een motie over aangenomen (Motie Koerhuis). De resultaten van het onderzoek worden in oktober bekend (dit wordt meegenomen in het Nibud-advies voor de leennormen in 2019).

Datum
27 augustus 2018
Kenmerk
2018-0000735425

Toelichting

Achtergrond studieleningen en hypotheek

- De studieschuld wordt meegewogen op basis van een fictieve maandlast. De wegingsfactor bedraagt 0,75% (oude leenstelsel) of 0,45% (nieuwe leenstelsel) van de oorspronkelijke schuld.
- De wegingsfactor is daarmee een stuk lager dan voor consumptieve kredieten (2%). Dit komt met name door de lagere rente en de langere looptijd.
- Kritiek op deze methodiek richt zich op de wegingsfactor en het rekenen met de oorspronkelijke schuld.
 - Uit de wegingsfactor volgt een maandlast die hoger ligt dan de daadwerkelijke maandlast. Dit dient als buffer om consumenten te beschermen tegen rentestijgingen: de rente van een studielening wordt elke 5 jaar herzien.
 - Het maandbedrag dat een oud-student betaalt is gebaseerd op de oorspronkelijke studieschuld. Dit komt omdat een studielening annuitair afgelost wordt: de student betaalt elke maand hetzelfde bedrag terug ongeacht de precieze hoogte van de huidige schuld (dat maandbedrag kan worden uitgedrukt als een percentage van de oorspronkelijke schuld).
 - In de praktijk wordt maatwerk toegepast wanneer oud-studenten tussentijds extra afgelost hebben of wanneer de looptijd binnen 6 maanden eindigt. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt n.a.v. de invulling van de motie Koolmees/Schouten.

Motie Koerhuis

- De motie Koerhuis heeft u verzocht om het Nibud te laten onderzoek of starters onnodig belemmerd worden door de weging van studieleningen bij het aangaan van een hypotheek.
- Voorlopige resultaten van het Nibud zijn dat het niet opportuun is om de wegingsfactor van studieleningen te verlagen:
 - In het Regeerakkoord is afgesproken dat de rente op de studieschuld gekoppeld wordt aan het rendement op een 10-jaarsstaatsobligatie in plaats van aan de 5-jaarsstaatsobligatie. De rente op studieleningen zal dan stijgen.
 - De rente op studieleningen wordt elke 5 jaar herzien. Oud-studenten lopen daarmee een risico dat zij bij een stijgende rente de hypotheek niet kunnen betalen. Een buffer is dus wenselijk.
 - De rente op studieleningen en de rente op hypotheekbewegingen bovendien in eenzelfde richting. Een stijgende rente kan dus leiden tot stijgende lasten op zowel een hypotheek als de studielening.

Politieke context

De resultaten van het Nibud onderzoek worden meegenomen in het advies voor de financieringslastnormen 2019 waarover de Kamer in oktober wordt geïnformeerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie Koerhuis.

Communicatie

Communicatie is op de hoogte van de berichtgeving en de spreeklijn.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

MinBZK
Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en Kapitaalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
16 januari 2018

Kenmerk
2018-0000034432

nota

Bespreking fiscaliteit woningmarkt met stasFIN

Aanleiding/probleemstelling

Op donderdag 18 januari om 17:15 uur spreekt u met de staatssecretaris van Financiën over onderwerpen op het gebied van de fiscaliteit en de woningmarkt. U wordt hierbij ambtelijk ondersteund door de directeur Woningmarkt. Over de bekostiging van het interbestuurlijk programma is ambtelijk met Financiën een redeneerlijn afgestemd. Wij vragen u om en marge van het gesprek met de staatssecretaris van Financiën deze redeneerlijn politiek te bevestigen, omdat u gezamenlijk fondsbeheerder bent van het gemeente- en provinciefonds.

Hierbij ontvangt u voorstellen voor gespreksonderwerpen met een toelichting per onderwerp. Deze onderwerpen zijn ambtelijk afgestemd met Financiën.

Advies/actie

Kennisnemen van de mogelijke gespreksonderwerpen en onze adviezen daarbij:

1. De politieke rolverdeling fiscaliteit op woningmarktterrein en budgettaire ramingen..
2. De Anti Tax Avoidance Directive (ATAD): de gevolgen van de implementatie daarvan voor woningcorporaties.
3. Het verbod op direct beleggen in vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (fbi's).
4. De financiering van het interbestuurlijk programma.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt, FEZ, B&F.

Toelichting

Ad 1. Politieke rolverdeling fiscaliteit en woningmarkt

Advies:

- Algemeen: met stas Fin afspraken maken over de samenwerking en politieke rolverdeling. Bij het vorige kabinet was BZK (Wonen en Rijksdienst) bij fiscale wetsvoorstellen op het woningmarktterrein in de lead. In nauwe samenwerking met Fin, zowel politiek als ambtelijk. Deze werkwijze zou voortgezet kunnen worden. Een alternatief is dat Fin bij de eigen woning in de lead is en dergelijke voorstellen (na expliciete afstemming) mede namens BZK aan de Kamer stuurt.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

- Fin hecht aan het voortouw hebben, omdat zij stellen dat de stas Fin integraal verantwoordelijk is voor de fiscaliteit in zijn algemeenheid. Ambtelijk Financiën heeft ons verteld dat de stas dit met de minister-president heeft afgesproken.
- In dat geval zouden de fiscale woningmarktmaatregelen in het regeerakkoord in een apart wetsvoorstel binnen het pakket Belastingplan 2019 kunnen worden opgenomen. Dit wetsvoorstel kan dan door de stas mede namens u aan de Kamer worden gezonden. Het gaat om de volgende maatregelen (zie bijlage 1 voor meer informatie over deze maatregelen):
 - versnelling van de verlaging van de hypotheekrenteaftrek (HRA);
 - de verlaging van het eigenwoningforfait (EWF) en;
 - de vermindering van de verhuurderheffing voor verduurzaming.
- Tijdens de vorige kabinetsperiode liep de behandeling in de Kamers (toen Verhuurderheffing en Hypotheekrenteaftrek in één wetsvoorstel) ook gelijk op en was uiteindelijk het Belastingplan in met name de Eerste Kamer december 2013 de bijzit van fiscaliteit Wonen.
- Politiek is de afweging in hoeverre u op het volledige dossier fiscaliteit woningmarkt leidend wilt zijn, of dat het naar buiten toe mogelijk is een knip te maken tussen de zichtbare politieke en beleidsmatige verantwoordelijkheid, en uiteindelijk de fiscaaltechnische verwerking in het Belastingplan.
- De stas brengt mogelijk de ramingen ter sprake, om te bevestigen dat Financiën hiervoor eindverantwoordelijk is. In dat geval adviseren wij u om als volgt te reageren:
 - Bevestigen dat Fin eindverantwoordelijk is voor ramingen in de fiscaliteit, tenzij expliciet anders is afgesproken: voor de huurtoeslag ligt de eindverantwoordelijkheid voor ramingen bij BZK.
 - Verschillen van inzicht over ramingen moeten op ambtelijk niveau altijd op constructieve wijze bespreekbaar zijn, ongeacht wie er eindverantwoordelijk is. De raming van de ATAD is een voorbeeld waarbij BZK vraagtekens had bij de initiële raming, en constructief overleg en uitzoekwerk leiden tot een bijstelling van de raming.

Toelichting

- De rolverdeling waarbij u het voortouw heeft bij de fiscaliteit van de woningmarkt of de voorstellen mede namens u naar de Kamer gaan, draagt bij aan de zichtbaarheid richting de Kamer van uw verantwoordelijkheid voor de woningmarkt. Het nadeel is dat de HRA-maatregel onderdeel uitmaakt van een breder pakket van aftrekposten, waardoor het wetstechnisch logischer zou zijn om deze niet in een apart woningmarkt-wetsvoorstel op te nemen.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

- De samenwerking op ambtelijk niveau tussen Fin en BZK op fiscale onderwerpen verloopt goed, ook tijdens de vorige kabinetsperiode toen er grote hervormingen zijn doorgevoerd (zoals de introductie van de aflossingseis).
- Over de budgettaire ramingen zijn in de afgelopen periode verschillen van inzicht geweest op ambtelijk niveau, wat ertoe heeft geleid dat de stas in zijn voorbereiding heeft meegekregen om de eindverantwoordelijkheid van Financiën te benadrukken.

Ad 2. De Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)

Eerder bent u geïnformeerd over de in het regeerakkoord aangekondigde en nader ingevulde implementatie van de ATAD, en de impact op corporaties.

Advies

- Fin past de ramingen stap voor stap in onze richting aan, maar komt nog steeds niet tot een afronding. Daarom met de stas afspreken dat er prioriteit wordt gegeven aan het ramen van de gevolgen van de ATAD voor corporaties: uiterlijk eind volgende week een gezamenlijk gedragen raming.
- Inmiddels is wel overeenstemming dat het structureel om een substantieel bedrag gaat. Afspraken over eventuele compensatie zouden met de minister van Financiën moeten worden gemaakt (dus niet met de stas) omdat het een budgettair effect heeft. Op dit moment voelt minFin echter nog geen druk om te compenseren, ook niet vanuit het CDA.
- De stas heeft eerder deze week bij zijn ambtenaren wel geïnformeerd naar manieren waarop compensatie technisch mogelijk zou zijn. Als hij dit ter sprake brengt, zou u kunnen zeggen dat compensatie via de verhuurderheffing het meest voor de hand ligt.

Toelichting

- Stas Fin heeft bij de algemene financiële beschouwingen toegezegd de impact op de corporatiesector bij uitwerking van het ATAD-wetsvoorstel nader in kaart te brengen (naar verwachting loopt de wetsbehandeling van ATAD parallel met de behandeling van het Belasting 2019). Deze uitwerking (en impactanalyse op sector) kan niet te lang wachten, gelet op de bestuurlijke akkoorden die op korte termijn moeten worden gevoerd over onder meer het woningaanbod en verduurzaming. Onduidelijkheid over de omvang van de lastenverzwaring en of het Rijk bereid is tot compenserende maatregelen, kan die gesprekken bemoeilijken.
- Ambtelijk BZK en Fin hebben de afgelopen periode samen gewerkt aan het in beeld brengen van de impact op corporaties. N.a.v. opmerkingen en suggesties van BZK is Fin stap voor stap bezig om de raming aan te passen en komt daarmee steeds dichterbij de eerder inschatting van BZK, maar Fin heeft de aanpassingen in de raming nog steeds niet volledig kunnen verwerken.
- BZK schat het netto-effect (ATAD en tariefverlaging VPB van 25 naar 21%) op structureel circa €250 mln. Bij Fin kwam dit recent ca. €150 mln. (en in een eerder stadium nog aanzienlijk lager) en lijkt het nu naar minimaal €200 mln. te gaan. Door mogelijkheden om verliezen uit het verleden te verrekenen

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

zullen de vpb betalingen van corporaties niet meteen met dit bedrag stijgen maar gedurende de kabinetsperiode oplopen. Fin maakt nog een inschatting van de oploop in de komende jaren.

- Omdat het gaat om een substantiële impact, corporaties kapitaalintensief zijn en aanzienlijk minder keuzemogelijkheden hebben dan andere vpb-plichtigen om zich te financieren anders dan met vreemd vermogen, ligt compensatie voor de hand.
- Uitgezocht moet worden hoe dat vorm is te geven. Technisch is de eenvoudigste oplossing om geen uitzondering te maken voor corporaties t.a.v. ATAD, maar corporaties 'te compenseren' via bijvoorbeeld een structurele verlaging van de heffing of kortingen op de verhuurderheffing (investeringsaftrek) die het netto-lasteneffecten neutraal maken voor de sector. Hiervoor zal dekking moeten worden gevonden (lastenkader), bijvoorbeeld in de oploop in de verhuurderheffing door de stijgende WOZ-waarde (waarover Ronnes een motie heeft ingediend).

Ad 3. Het verbod op direct beleggen in vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen

Advies: u kunt stas verzoeken dat ambtelijk BZK wordt betrokken in de uitwerking van de regeerakkoordmaatregel die directe beleggingen door fiscale beleggingsinstellingen (fbi's) in vastgoed verbiedt.

Toelichting

De gevolgen van deze maatregel voor de woningmarkt zijn nog niet duidelijk, maar het maakt in potentie de Nederlandse woningmarkt een minder aantrekkelijk beleggingsdoel. Vooral institutionele beleggers trekken hierover aan de bel: de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) heeft eerder deze week een brief aan de stas Fin geschreven, waarin zij vragen om de maatregel te heroverwegen. Zij geven aan dat de gevolgen van de maatregel zoals die nu is voorgenomen voor de aantrekkelijkheid van de Nederlandse vastgoedmarkt fors zijn. IVBN benadrukt daarbij dat de geïnvesteerde middelen door haar achterban voornamelijk toebehoren aan Nederlandse pensioenfondsen.

In bijlage 2 vindt u meer informatie over dit onderwerp.

Ad 4. Financiering interbestuurlijk programma

Op 26 januari staat een regietafel interbestuurlijk programma gepland, waar de contouren en de financiering van het IBP besproken worden. Voor die tijd moeten BZK en Financiën overeenstemming bereiken over de financiële kaders van het interbestuurlijk programma. We vinden het van belang dat we als fondsbeheerders hetzelfde verhaal richting de departementen en de decentrale overheden vertellen.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

Advies: We adviseren u daarom om:

- De staatssecretaris in te laten stemmen met het voorstel een deel van het accres te koppelen aan de bekostiging van het interbestuurlijk programma (voor nieuw beleid, EUR 1,4 miljard);
- De staatssecretaris mee te nemen in de redeneerlijn om de tekorten die de VNG opvoert m.b.t. het sociaal domein uit het accres te bekostigen.
- De staatssecretaris van Financiën duidelijk te maken dat een bestuurlijke afspraak met de VNG nodig is om departementale claims bij voorjaarsnota te voorkomen. Het gaat namelijk grotendeels om afspraken die voortvloeien uit het regeerakkoord.

Toelichting:*Nieuw beleid interbestuurlijk programma*

In het regeerakkoord is opgenomen dat een deel van het extra geld (i.c. het accres) dat gemeenten en provincies krijgen als gevolg van keuzes voor dit kabinet ingezet moet worden voor programmatische afspraken.

In het kader van het interbestuurlijk programma worden gesprekken gevoerd over de bekostiging van nieuw beleid dat voortvloeit uit het regeerakkoord en over het oplossen van oud zeer dat uit de vorige kabinetsperiode is overgebleven in het sociaal domein. VNG stelt het oplossen van deze tekorten als een conditio sine qua non voor het maken van nieuwe afspraken.

Doorgaans wordt tussen overheden niet gesproken over gerichte inzet van het accres, maar dit regeerakkoord kiest ervoor om dat wel te doen. De inzet in dit regeerakkoord is overigens niet uniek. Ook in het bestuursakkoord 2007 ("Samen aan de slag") zijn afspraken gemaakt over het beleggen van het accres. Een dergelijke redeneerlijn omtrent het accres ligt bij de medeoverheden erg gevoelig.

Ten bate van het interbestuurlijk programma stellen wij de volgende redenering voor:

- Het kabinet heeft – in tegenstelling tot de verkiezingsprogramma's – besloten om de trap op-trap af systematiek aan te zetten en te kiezen voor een brede koppeling (ook zorg en sociale zaken in de grondslag).
- Er is hierdoor de komende kabinetsperiode 6,2 miljard accres beschikbaar (cumulatief in 2022). Dat geeft de decentrale overheden een goede financiële uitgangspositie.
- Binnen de 6,2 miljard is 1,4 miljard beschikbaar voor intensivering van nieuw beleid in het kader van het IBP. Dit bedrag is afgeleid van de intensiveringen die dit kabinet doet, die voor 10% doorwerken in het accres.
- We benadrukken dat de accresmiddelen vrij besteedbaar zijn en dat er niet wordt verantwoord.
- Het kabinet vindt het daarom niet nodig nog substantiële extra bedragen ter beschikking te stellen, anders dan de enveloppen die samenhangen met de thema's die in het interbestuurlijk programma worden benoemd.
- Uitzondering hierop is als er van de decentrale overheden nieuwe beleidsinspanningen worden gevraagd.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

Oplossing oude tekorten sociaal domein

Parallel aan het gesprek over de inhoud en financiering van het interbestuurlijk programma is er met betrokken partijen (SZW, VWS, Financiën en VNG) gesproken over het oplossen van tekorten in het sociaal domein. Indien alle claims van de VNG gehonoreerd zouden worden, zou een tekort zijn van circa EUR 1,2 miljard. Dit bedrag is grofweg opgebouwd uit:

- 700 miljoen voor VWS -> is opgebouwd uit alle bekende claims van VWS (dit is maximale claim VNG)
- 250 miljoen voor SZW -> WSW/participatie en bewindvoering (is op basis van inschatting en onderzoek SZW)
- 270 miljoen voor SZW -> BUIG

Een nadere toelichting is aan het eind van de nota opgenomen (bijlage 3).

Er lopen nog gesprekken tussen VWS, SZW en VNG. Bij VWS is het beeld helder. Het gaat daar om de volgende reeks: 2018:369,5; 2019:598,3; 2020:479 en 2021: 207). Bij SZW loopt het gesprek nog over WSW/participatie, bewindvoering en BUIG. Voor het tekort op het bijstandsbudget (BUIG) in het accres niet in beeld. Dit budget valt als specifieke uitkering buiten het gemeentefonds en dekking uit het accres ligt dan ook niet voor de hand.

De inzet is om bovenstaande tekorten te dekken uit het accres. Na het oormerken van EUR 1,4 miljard voor nieuw beleid is er nog EUR 4,8 miljard accres beschikbaar. Een deel hiervan is inzetbaar voor tekorten sociaal domein, naast de reguliere ruimte voor loon en prijsbijstellingen.

De VNG stelt als voorwaarde voor het maken van afspraken via een interbestuurlijk programma dat de tekorten in het sociaal domein adequaat worden opgelost, waarbij de focus met name ligt op het terrein van het Jeugdbudget. We trachten daarom met VWS/SZW en de VNG te komen tot een package deal.

Het is voor de VNG van belang dat het Rijk erkent dat er tekorten zijn. Wat belangrijk is, is dat zij kunnen zeggen dat het accres bedoeld is om de tekorten te dekken zodat wethouders sociaal domein in het college zonder al te veel gedoe dit bedrag kunnen claimen.

Politieke context

Uw betrokkenheid bij fiscale maatregelen op woningmarkterrein is en blijft van groot belang, aangezien fiscale maatregelen grote impact kunnen hebben op de markt en het te voeren beleid. Door een gezamenlijke politieke verantwoordelijkheid kan de samenhang tussen het fiscale en het overige woningmarktbeleid beter worden geborgd.

Communicatie

N.v.t.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

Bijlage 1: De fiscale maatregelen eigen woning in het regeerakkoord

In het regeerakkoord staan vier fiscale maatregelen die rechtstreeks betrekking hebben op de woningmarkt:

1. Het uitfaseren van de regeling Hillen. Deze maatregel is door beide Kamers aanvaard en treedt naar verwachting op 1 januari 2019 in werking.
2. Het versneld verlagen van de maximale hypotheekrenteaftrek (HRA).
3. Het verlagen van het eigenwoningforfait (EWF).
4. Een korting op de verhuurderheffing ten behoeve van de verduurzaming van woningen.

Ad 2) De verlaging van de maximale HRA wordt vanaf 2020 versneld van 0,5%-punt per jaar naar 3%-punt per jaar. Het uiteindelijke maximale tarief wordt ca. 37%, namelijk het tarief van de laagste schijf van de inkomstenbelasting. Dit was oorspronkelijk ca. 38%, namelijk het tarief van de huidige 2^e en 3^e schijf. Deze maatregel raakt alleen huiseigenaren die hun hypotheekrente aftrekken in de hoogste schijf, dus met een inkomen van (nu) ca. € 70.000 of meer.

Ad 3) Het EWF wordt vanaf 2020 verlaagd met 0,15%-punt, in drie jaarlijkse stappen. Het huidige tarief is 0,70%-punt.¹ Deze lastenverlichting geldt voor alle eigenwoningbezitters, en is op macroniveau ongeveer even groot als de lastenverzwaring van de verlaging van de maximale HRA.

Ad 4)

In het Regeerakkoord is een korting op de verhuurderheffing aangekondigd, in te zetten op de verduurzaming van huurwoningen. Tijdens het PO van 10 januari heeft u aangegeven om de wetswijzing voor deze heffingsvermindering onderdeel te laten zijn van een breder fiscaal wetsvoorstel waarin de fiscale maatregelen uit het Regeerakkoord worden opgenomen. Dit wetsvoorstel wordt door het ministerie van Financiën gecoördineerd en door de Staatssecretaris van Financiën aan de Kamer gezonden. Door de kortere doorlooptijd van deze keuze ten opzichte van een separaat wetsvoorstel is er meer zekerheid van inwerkingtreding van de heffingsvermindering al per 1 januari 2019.

In de eerste helft van 2018 worden deze maatregelen uitgewerkt in wetsvoorstellen. Zoals het er nu uitziet, zullen deze maatregelen onderdeel uitmaken van een groter pakket dat wordt opgenomen in het pakket Belastingplan 2019. De versnelde verlaging van de HRA is bovendien onderdeel van een verlaging van diverse aftrekposten.

Als deze maatregelen in een aparte wet door u of mede namens u worden opgenomen, heeft dat als voordeel dat u duidelijk zichtbaar politiek (mede)verantwoordelijk bent voor deze maatregelen. Nadeel is dat het wetstechnisch ingewikkelder wordt, omdat de verlaging van de HRA onderdeel uitmaakt van een verlaging van diverse aftrekposten.

¹ Dit is het tarief dat geldt voor alle woningen met een WOZ-waarde tussen de € 75.000 en € 1,06 miljoen. Voor de woningwaarde boven deze grens geldt een tarief van 2,35% (de zogenoemde villataks).

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

Bijlage 2: Verbod op directe vastgoedbeleggingen door fbi's

Het regeerakkoord bevat een maatregel waarmee vanaf 2020 het direct beleggen in vastgoed door een fbi wordt verboden. Hiermee wordt weglek van inkomsten uit vastgoed verworven in Nederland naar het buitenland voorkomen, aangezien de dividendbelasting wordt afgeschaft. Beleggingen in vastgoed kunnen alleen worden voortgezet als de organisatiestructuur wordt gewijzigd en voortaan vennootschapsbelasting wordt betaald.

Welk effect deze maatregel precies zal hebben is nog niet duidelijk. Dit is mede afhankelijk de beschikbaarheid van alternatieve fiscale constructies voor beleggers, en de belasting die zij daarbij moeten betalen. Indien deze alternatieven een hogere belasting voor beleggers betekenen, kan deze maatregel de Nederlandse woningmarkt een minder aantrekkelijk beleggingsproduct maken. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor het stimuleren van woningbouw, met name in het middenhuursegment (ook een RA-doelstelling), waarbij beleggers een belangrijke rol hebben. Samenwerking met FIN is derhalve wenselijk in de verdere uitwerking van de maatregel.

Het ministerie van Financiën gebruikt het komende jaar om de maatregel technisch uit te werken en zal de maatregel in het Belastingplan 2019 naar de Kamer sturen. Het ministerie van Financiën raamt voor deze maatregel extra belastinginkomsten van € 50 mln. per jaar. Daarbij wordt aangenomen dat 75 procent van de huidige fbi's de organisatiestructuur wijzigt.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

Bijlage 3: Toelichting op de tekorten

Jeugd/WMO

- Indexatie 2018 van het onderdeel jeugd in het gemeentefonds. De VNG vindt de indexatie te laag.
- Ook is sprake van tekorten bij afzonderlijke gemeenten; een aantal G32-gemeenten heeft hard aan de bel getrokken. Hiervoor wil de VNG een transformatiefonds.
- Indexatie jeugd en Wmo in 2019. De VNG wil in dat jaar het effect van de invoering van trap op trap af, en niet nog een jaar de indexatie met loon, prijs en volume.
- CAO-afspraken. De VNG wil compensatie van de gevolgen van CAO-afspraken in de thuiszorg.
- Abonnementstarief Wmo. De VNG wil compensatie van de aanzuigende werking die deze maatregel in het Regeerakkoord heeft (invoering van een – lager – tarief van € 17,50 per vier weken voor maatwerkvoorzieningen Wmo).

Inzet BZK:

- Bovenstaande onderwerpen zijn allemaal taken die worden bekostigd uit het gemeentefonds. VWS en SZW erkennen dat er sprake is van tekorten. Zij zeggen echter geen middelen beschikbaar te hebben op hun begroting. De voorgestelde lijn is om de van de gemeenten gevraagde intensiveringen –conform regeerakkoord- uit het accres te betalen. Het onderhandelingsproces zou wel bespoedigd kunnen worden indien VWS en SZW nog extra middelen toevoegen.
- Het tekort van de G32 is een tijdelijk probleem. Daarvoor is een transformatiefonds voorzien. In het regeerakkoord zijn hiervoor middelen opgenomen.

Participatie / bijstand

- Bijstand. De VNG vindt het budget voor bijstand (BUIG, op de begroting van SZW) te laag en vindt ook dat de verdeling een aantal gemeenten te kort doet.
- WSW/Participatie. De VNG vindt dat de efficiencykorting te snel wordt ingevoerd.
- Bewindvoering. De kosten van bewindvoering (een door rechters opgelegde maatregel die personen hulp oplegt bij het voeren van hun financiële huishouding) zijn in korte tijd sterk gestegen. Gemeenten kunnen hier niet op sturen.
- Re-integratie is met de decentralisatie in 2015 erg uitgekleeft.

Inzet BZK:

- De bijstand is een specifieke uitkering en is daarmee geen onderdeel van het GF. Een bijdrage uit het accres ligt daarom niet voor de hand. Er is echter wel sprake van een financieel probleem, doordat extra asielinstroom niet meegenomen wordt in het model. Hierdoor krijgen gemeenten te weinig middelen.

Datum

16 januari 2018

Kenmerk

2018-0000034432

- De WSW wordt niet overgeheveld naar de algemene uitkering, in tegenstelling tot de VWS middelen en de middelen voor re-integratie. Daarmee is een bijdrage uit het accres minder voor de hand liggend.
- Voor participatie en bewindvoering zouden wel middelen uit het accres beschikbaar kunnen worden gesteld.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
directie Wonen

Datum
28 mei 2020

Kenmerk
2020-0000335896

nota

Aanleiding

U heeft een tweetal overleggen via Webex met VastgoedBelang (particuliere verhuurders) en sepeeraat met de Woonbond. Tijdens deze gesprekken kunt u met deze organisaties afstemmen hoe u uitvoering geeft aan de motie Kox over een huurstop. Deze gesprekken kunt u gebruiken om af te stemmen wat de standpunten van deze organisaties zijn.

Kern

De gesprekspartners zijn:

- 15.15 – 15.45 uur webex overleg met Vastgoedbelang (5.1.2.e)
- 15.45 – 16.00 uur webex overleg met woonbond (5.1.2.e)

Gesprek VastgoedBelang

- Vastgoed Belang hecht waarde aan dit overleg met u en heeft dit ook meermaals aangegeven.
- In dit gesprek kunt u VastgoedBelang bedanken voor hun betrokkenheid bij het statement over het maatwerk dat verhuurders kunnen bieden aan huurders die in betaalproblemen zijn geraakt door de coronacrisis. Zij hebben zich bereidwillig getoond om mee te denken over oplossingen die kunnen worden geboden.
- In het gesprek kunt u vragen naar de standpunten van VastgoedBelang omtrent de huurbevriezing waar de motie Kox om vraagt.
- VastgoedBelang is van mening dat een generieke huurstop niet de oplossing is voor huurders met betaalproblemen.
- VastgoedBelang zal mogelijk nog aandacht van uw vragen voor het algemene huurbeleid op basis van de betaalbaarheidsbrief. U kunt de standpunt aanluisteren. U kunt aangeven dat u bent gestart met de uitwerking en dat er sowieso een internetconsultatie komt. Uw ambtenaren zullen ook contact opnemen met VB. Naar verwachting

Datum
28 mei 2020
Kenmerk
2020-0000335896

vraagt **5.1.2.e** aandacht voor de opkoopbescherming, hier zijn wel al kaders voor geschetst in de brief.

Uw boodschap kan zijn dat verhuurders in belangrijke mate zelf invloed hebben op de druk die politiek is ontstaan om huurmaatregelen te treffen. VastgoedBelang zou alles op alles moeten zetten om te laten zien dat hun achterban doet wat ze beloven. Concreet kunnen ze een betrouwbare en frequente monitoring inrichten voor het toepassen van maatwerk.

Gesprek Woonbond

- De heer **5.1.2.e** is pas begonnen **5.1.2.e** van de Woonbond, u kunt hem welkom heten.
- U kunt de Woonbond bedanken voor het ondersteunen van het statement.
- In het gesprek kunt u vragen naar de standpunten van de Woonbond omtrent de huurbevriezing waar de motie Kox om vraagt. Uit eerdere contacten bleek dat de Woonbond niet actief een huurstop bepleit gelet op de effecten voor corporaties en inziet dat huurders in problemen meer en gericht hulp nodig hebben. De laatste signalen lijken erop te wijzen dat de Woonbond meer richting inzet van de heer Kox draait en probeert het maximale uit de discussie in de Eerste Kamer te willen slepen.
- De Woonbond stelt, in een eerdere brief gestuurd aan u en Tweede Kamer, dat Vestia geen ruimte heeft om de afgesproken maatregelen van het sociaal huurakkoord en dan m.n. waar het maatwerk betreft voor huurders die in de financiële problemen zijn gekomen.

Uw boodschap kan zijn dat een generieke huurstop op dit moment het doel voorbij schiet.

Welliswaar moet blijken of de gemaakte afspraken worden nagekomen, maar het is nodig om dit te doen omdat de impact op verhuurders van het huurstop zeer groot is.

Huurmaatregelen hoeven niet te worden uitgesloten, maar moeten wel worden genomen op het goede moment. Bijvoorbeeld als blijkt dat de nasleep van de coronacrisis grote effecten heeft op de laagste inkomens.

Reactie tav Vestia

- Vestia staat voor de opgave om financieel gezond te worden en tegelijkertijd om naar vermogen de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. De spanning tussen deze twee doelen zal voor Vestia blijven bestaan. In het Herijkt Verbeterplan (HVP) dat eind 2019 is opgesteld en in december door de minister naar de Tweede Kamer is gestuurd, wordt aangegeven hoe hier de komende jaren invulling aan wordt gegeven.
- Dat Vestia het sociaal huurakkoord niet uitvoert is niet juist, het verplichte onderdeel van het sociaal huurakkoord, waaronder de afgesproken maximale huursom wordt ook door Vestia gehanteerd.
- Voor wat betreft de mogelijkheid tot maatwerk in het sociaal huurakkoord: het is niet aan BZK noch WSW om te bepalen of en zo ja welk maatwerk Vestia toepast. Deze afspraken hebben daarom ook niet een verplichtend karakter. Het is een verantwoordelijkheid en keuze van de corporatie zelf. De financiële situatie bij Vestia maakt wel dat, als Vestia maatwerk wil toepassen, de ruimte daarvoor binnen de kaders gevonden moeten worden.

Datum
28 mei 2020

Kenmerk
2020-0000335896

Dat betekent dat (binnen de grenzen van de wet) Vestia de inkomsten moeten verhogen om zo middels maatwerk individuele huurders tegemoet te komen. Het is echter aan het bestuur van Vestia om het huurbeleid te bepalen.

- N.B. Het maatwerk kan er ook uit bestaan dat huurders een andere, financieel meer passende woning wordt aangeboden als de verwachting is dat de inkomensterugval een structureel karakter heeft.
- Daarnaast is in het HVP voorzien in het goedkoper maken van dure woningen: 1300 woningen zullen de komende jaren onder aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag worden gebracht. De betaalbare voorraad van Vestia wordt dus groter.

Politieke context

- Er is veel aandacht voor huurders en betaalbaarheid in de Eerste- en Tweede Kamer. In de brief van 20 mei Huurbeleid in tijden van corona: Gericht problemen voorkomen' aan de Eerste- en Tweede Kamer geeft u aan hoe u uitvoering gaat geven aan de motie Kox.
- De motie Kox vraagt om een generieke huurstop. U geeft in de voornoemde brief aan huurders te willen helpen door individueel maatwerk te verlenen.
- U geeft daarbij aan dat een generieke huurbevriezing is niet voldoende voor de huurder die een sterke inkomensdaling doormaakt. Huurders die geen daling doormaken zouden daarnaast ook profiteren van een huurbevriezing. Een bevriezing heeft daarnaast gevolgen voor de investerings- en verduurzamingsopgave waar verhuurders voor staan.
- Op 27 mei zijn aanvullende vragen gesteld door de Eerste Kamer over de uitvoering van de motie Kox over het proces dat u heeft doorlopen. In dit kader is het passend dat u aandacht heeft en persoonlijk heeft gesproken met verhuurdersorganisatie. U heeft in de beantwoording van deze brief verder verduidelijkt waarom u kiest voor gericht maatwerk. Deze brief zal a.s. dinsdag worden behandeld in de Eerste Kamer.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

de Minister van BZK
DGBRW

Contactpersoon

5.1.2.e / 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum

28 februari 2018

Kenmerk

2018-0000125547

nota

Bestuurlijk Overleg Wonen en Zorg op 6 maart 2018

Aanleiding/probleemstelling

Op dinsdag 6 maart a.s. heeft u, samen met de minister van VWS, van 17.00-18.00 uur in M01-25 (Oostvaardersplassen – zaal) van het ministerie van BZK een bestuurlijk overleg over Wonen en Zorg.

U wordt ondersteund door 5.1.2.e (directie Woningmarkt, 5.1.2.e Huurbeleid & Aandachtsgroepen) en 5.1.2.e (senior beleidsmedewerker).

Bijlagen:

- Bijlage 1: Conceptverslag bestuurlijk overleg 28 november 2016
- Bijlage 2: Concepttekst Pact voor de ouderenzorg (incl. gearceerde relevante passages)
- Bijlage 3: Onderdeel Wonen en Zorg binnen Programma Langer Thuis (in Pact voor de Ouderenzorg)
- Bijlage 4: Lopende trajecten rondom wonen en zorg
- Bijlage 5: Deelnemers aan het overleg
- Bijlage 6: Stand van zaken tav afspraken uit BO van 28 november 2016

De deelnemers hebben bijlagen 1, 3 en 4 ontvangen.

Advies/actie

Per agendapunt vindt u een toelichting en advies. Zwaartepunt van dit BO is het bespreken van de acties op het terrein van wonen en zorg uit het Pact voor de Ouderenzorg/ Programma Langer Thuis en de doorwerking hiervan in de nationale woonagenda;

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

Agenda

1. Welkom en toelichting bestuurlijk overleg
2. Korte voorstelronde
3. Verslag Bestuurlijk overleg 28 november 2016 (bijlage 1)
4. Wonen en Zorg: ambities en maatregelen (bijlage 3 en bijlage 4, voor de deelnemers zijn deze genummerd als bijlage 2 en 3)
5. Volgend bestuurlijk overleg
6. Wvttk

Datum

28 februari 2018

Kenmerk

2018-0000125547

Algemene toelichting

In de vorige kabinetsperiode is door uw ambtsvoorganger – en de ambtsvoorganger van de minister van VWS – op regelmatige basis overleg gevoerd met de betrokken veldpartijen (o.a. VNG, Aedes, Actiz, de ANBO en de Woonbond) over het vraagstuk wonen en zorg. In dit overleg werd gesproken over het brede vraagstuk wonen en zorg, o.a. op basis van de ervaringen van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen. In deze kabinetsperiode wordt het overleg benut om (concrete) afspraken te maken over bijvoorbeeld nieuwe woonzorgarrangementen of de nieuwbouw van woningen voor ouderen. Deze afspraken landen in het Pact voor de Ouderenzorg/ het Programma Langer Thuis (beleidsverantwoordelijkheid minister van VWS) en de ouderenparagraaf van de nationale woonagenda.

Het zwaartepunt van het overleg ligt bij agendapunt 4. *Wonen en zorg: ambities en maatregelen*. We adviseren u voldoende tijd te besteden aan agendapunt 4. Dit zijn de ambities waar de minister van VWS en u graag deze kabinetsperiode op willen inzetten en waar u graag met de betrokken partijen graag over tot afspraken wil komen.

Het overleg over wonen en zorg is een gedeelde verantwoordelijkheid van u en de minister van VWS. De volgende taak- en rolverdeling wordt voorgesteld:

- U zit het overleg voor.
- Met het ministerie van VWS is de volgende verdeling afgesproken:
 - U behandelt **agendapunt 1, 2 en 3**.
 - De Minister van VWS behandelt **agendapunt 4**. U krijgt na de minister van VWS het woord om uw visie op de woningmarkt en de positie van ouderen en mensen met een fysieke beperking hierin toe te lichten en aan te geven hoe dit zich verhoudt tot de nationale woonagenda.
 - U behandelt **agendapunt 5 en 6**.

1. Welkom en toelichting bestuurlijk overleg (Minister van BZK)*Advies*

- De aanwezigen welkom heten op dit BO Wonen en Zorg
- U kunt kort toelichten dat dit BO over Wonen en zorg betrekking heeft op mensen die zelfstandig (kunnen) wonen en (potentieel) behoefte hebben aan een vorm van ondersteuning of zorg. Het gaat dan om ouderen of mensen met een fysieke beperking.
- Voor de doelgroep mensen met psychische of sociaal-maatschappelijke problemen die beschermd wonen of in een maatschappelijke opvang verblijven of vanuit deze instellingen doorstromen naar een reguliere woning geldt dat zij aan de orde komen in het BO Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang op 14 maart.

2. Korte voorstelronde (minister van BZK)*Advies*

- We adviseren u de deelnemers te vragen zich kort voor te stellen.

Datum
28 februari 2018
Kenmerk
2018-0000125547

Toelichting

- Gezien het grote aantal deelnemers en de beperkte tijd is het raadzaam de voortelronde kort te houden. Daardoor resteert voldoende tijd voor agendapunt 4, wat het voornaamste bespreekpunt van dit overleg is.

3. Verslag vorige bestuurlijk overleg 28 november 2016 (Bijlage 1 en bijlage 6). (Minister van BZK)

Advies

- Het verslag vaststellen.
- U wordt geadviseerd om aan te geven dat zowel BZK als VWS acties heeft ondernomen naar aanleiding van de gemaakte afspraken.
- Als deelnemers om extra toelichting vragen, vindt u in bijlage 6 een overzicht van de gemaakte afspraken en de stand van zaken per actiepunt.

4. Ambities en maatregelen wonen en zorg (Bijlage 2. Pact voor de Ouderenzorg en 3. Onderdeel Wonen en Zorg binnen Programma Langer Thuis (in Pact voor de Ouderenzorg) (Minister van VWS)

Advies

- Min VWS zal het Pact voor de Ouderenzorg toelichten (en de drie bijbehorende programma's Langer Thuis, Eenzaamheid en Verpleeghuiszorg) en tevens specifiek ingaan op de passage wonen en zorg in programma Langer Thuis.
- Deelnemers gaven in het ambtelijk vooroverleg aan vooral behoefte te hebben aan uw visie ten aanzien van de woningmarkt in den brede en huisvesting voor ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte in het bijzonder.
- Voor de toelichting op uw visie kunt refereren aan de maatregelen op het gebied van wonen in het regeerakkoord, en dat haar uitwerking vindt in het Interbestuurlijk Programma, de nationale woonagenda en de gesprekken die u in de regio's gaat voeren (zie ook bijlage 4).
- De afspraken die in het programma Langer thuis op het onderdeel wonen en zorg worden gemaakt zullen opgenomen worden in de ouderenparagraaf van de nationale woonagenda, conform motie Dik-Faber.

Toelichting

- De invulling van het beleid rondom wonen en zorg vindt vooral op het lokale en regionale niveau plaats door middel van samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, burgers en private partijen. Het Rijk wil met de aanwezige organisaties deze samenwerking stimuleren en ondersteunen. Daarom wordt voorgesteld tot een gedeelde ambitie en maatregelen te komen. Vanuit het Rijk zullen deze ambities en maatregelen worden opgenomen in het plan Langer Thuis (onderdeel Pact voor de Ouderenzorg, zie voor de concepttekst bijlage 2) en de nationale woonagenda.
- Door BZK en VWS is het document 'ambities en maatregelen wonen en zorg' opgesteld. De ambities, probleemanalyse en voorgestelde maatregelen worden integraal onderdeel van het programma Langer

Datum

28 februari 2018

Kenmerk

2018-0000125547

Thuis en de afspraken die hierin worden gemaakt, landen in de nationale woonagenda.

- Het document is voorafgaand aan het BO gedeeld met de veldpartijen. Zij hebben meegedacht en suggesties gedaan. Op hoofdlijnen zijn de partijen akkoord met de ambities, de probleemanalyse en maatregelen. De belangrijkste opmerking is om niet enkel te focussen op ouderen, maar ook op mensen met een (fysieke) beperking. Dit punt is ingebracht door VNG en Ieder(in).
- Min VWS wordt geadviseerd om tijdens het overleg de aanwezige partijen uit te nodigen om te komen tot zichtbare maatregelen. Wat kunnen zij aan het bereiken van de ambities bijdragen? BZK en VWS hebben ambtelijk geconstateerd dat de veldpartijen vooral acties verwachten van het Rijk, u kunt dit overleg daarom benutten om partijen uit te nodigen met aanvullende ideeën voor verdere concretisering van de maatregelen te komen.
- Min VWS wordt geadviseerd om, samen met u, met de veldpartijen af te spreken dat dit bestuurlijk overleg Langer zelfstandig wonen wordt gebruikt als escalatiemogelijkheid als de uitvoering van het programma langer thuis/het woonakkoord stagneert. Er is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om nieuwe woonvormen voor ouderen te realiseren tussen thuis en tehuis. Als sprake is van knelpunten, op welke manier dan ook, kan dit bespreekbaar worden gemaakt en wordt gericht gezocht naar oplossingsrichtingen.

5. Volgend bestuurlijk overleg (Minister van BZK)

Advies

- U kunt voorstellen het volgende bestuurlijk overleg na de zomer te laten plaatsvinden, vanuit de gedachte met elkaar in gesprek te blijven en zicht te houden op de gezamenlijke voortgang.

6. Wvttk (Minister van BZK)

Advies

- U kunt de deelnemers uitnodigen de tentoonstelling van Who Cares te bezoeken. Who Cares is de ontwerpprijsvraag voor nieuwe vormen van wonen en zorg, georganiseerd door de Rijksbouwmeester. De tentoonstelling is vanaf vandaag te bezoeken in het Artrium in de hal van dit gebouw.
- Wanneer deelnemers vragen hebben over de stand van zaken op specifieke onderdelen op wonen en zorg die nu vandaag niet aan de orde zijn geweest, kunt u toezeggen dat daar ambtelijke contact op volgt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de minister van BZK
Van de DGBRW

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

24 mei 2018

Kenmerk

2018-0000306320

nota

Bestuurlijk overleg wonen en zorg op 30 mei

Aanleiding/probleemstelling

Op woensdag 30 mei a.s. heeft u, samen met de minister van VWS, van 11.00-12.00 uur in het ministerie van BZK een bestuurlijk overleg over Wonen en Zorg. De zaal is nog niet bekend.

U wordt ondersteund door 5.1.2.e (DGBRW), 5.1.2.e (directie Woningmarkt, 5.1.2.e Huurbeleid & Aandachtsgroepen) en 5.1.2.e (senior beleidsmedewerker).

Bijlagen:

- Bijlage 1: Conceptverslag bestuurlijk overleg 6 maart 2018
- Bijlage 2: Actielijn Wonen en Zorg
- Bijlage 3: Deelnemers aan het overleg

Advies/actie

- Per agendapunt vindt u een toelichting en advies. De minister van VWS licht het inhoudelijke punt rondom de actielijn wonen en zorg in eerste instantie toe.
- Belangrijkste punten voor u om te maken zijn;
 - o Motie Dik-Faber die vraagt om

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

Agenda

1. Welkom en vaststelling van de agenda
2. Verslag van het bestuurlijk overleg van 6 maart 2018 (Bijlage 1)
3. Ter bespreking: Actielijn Wonen en Zorg (Bijlage 2)
4. Volgend bestuurlijk overleg
5. Wvttk

Algemene toelichting

Tijdens het bestuurlijk overleg Wonen en Zorg van 6 maart jl. hebben de Minister van VWS en u aangegeven dat er een gezamenlijke Actielijn Wonen en Zorg komt en dat u deze graag in samenwerking met de koepelorganisaties wilt ontwikkelen. Na bespreking van de actielijn in het bestuurlijk overleg kan deze via een

Datum
24 mei 2018

Kenmerk
2018-0000306320

gezamenlijke brief van de minister van VWS en u in juni naar de Tweede Kamer worden gestuurd.

Het overleg over wonen en zorg is een gedeelde verantwoordelijkheid van u en de minister van VWS. De volgende taak- en rolverdeling wordt voorgesteld:

- U zit het overleg voor.
- Met het ministerie van VWS is de volgende verdeling afgesproken:
 - U behandelt **agendapunt 1 (welkom) en 2 (verslag)**
 - De Minister van VWS behandelt **agendapunt 3. (actielijn)**
 - U behandelt **agendapunt 4 (volgend overleg) en 5. (wvttk)**

Datum
24 mei 2018
Kenmerk
2018-0000306320

1. Welkom en vaststelling van de agenda (Minister van BZK)

Advies

- De aanwezigen welkom heten op dit BO Wonen en Zorg.

Toelichting

- De ANBO heeft laten weten dat zij door andere verplichtingen niet bij het BO aanwezig kan zijn.
- Ieder(in) en de Vereniging Gehandicaptenzorg hebben laten weten niet aan dit BO deel te nemen omdat zij van mening zijn dat de actielijn volgens hen te veel op ouderen gericht is en te weinig voor de bredere groep mensen met een beperking. Vanuit VWS vindt hierover op dit moment overleg plaats met Ieder(in).
- De nationale woonagenda is 23 mei ondertekend. Daarin wordt procedureel verwezen naar de vast te stellen actielijn wonen en zorg.
- Deze actielijn kan gezien worden als een nadere uitwerking van de woonagenda voor ouderen (en mensen met een beperking).

2. Verslag vorige bestuurlijk overleg 6 maart 2018 (Bijlage 1). (Minister van BZK)

Advies

- Het verslag vaststellen.

Toelichting

- Mogelijk gaat een van de partijen nog in op de vraag tijdens BO van 6 maart van **5.1.2.e** (Ieder(In)) of het overleg alleen gericht is op ouderen of ook op de brede groep van mensen met beperkingen. VWS zal dit toelichten.
- Vanuit VWS wordt nog contact opgenomen met Ieder(in) om tot een oplossing te komen. Vanuit BZK is de insteek steeds geweest dat de doelgroep zowel ouderen als mensen met beperkingen zijn.
- Vanuit Aedes wordt wellicht gevraagd naar het passend toewijzing voor ouderen met vermogen. Mocht dit punt ter sprake komen dan verwijzen naar de afspraak die hierover staat in de actielijn.

3. Ter bespreking: Actielijn Wonen en Zorg (Bijlage 2) (Minister van VWS)

Advies

- H

Toelichting

In de actielijn Wonen en Zorg staan drie onderdelen centraal:

- Het in kaart brengen van de lokale opgave;
- Komen tot nieuwe woonzorgarrangementen;
- Inzet van een Wooncoach.

Datum

24 mei 2018

Kenmerk

2018-0000306320

De drie onderdelen zijn aan elkaar gekoppeld. Met de Wooncoach kan een beter kwalitatief beeld van de opgave worden bereikt en met de opgave kan ook beter ingezet worden op de nieuwe woonzorgarrangementen.

Met het ondersteuningsteam gaan we enerzijds gemeenten hierbij ondersteunen (ook ophalen belemmeringen) en anderzijds ook nagaan in hoeverre in de gemeenten voortgang wordt gemaakt op deze drie acties. Daarbij wordt ook de nog uit te werken Innovatieregeling woonzorginitiatieven van VWS (€30 mln) ingezet om de prikkels hiertoe te versterken. Gemeenten die hun opgave in beeld hebben kunnen samen met een woningcorporatie, burgerinitiatief, projectontwikkelaar en/of zorgaanbieder een plan indienen hoe met een nieuwe woonzorgarrangement aan deze opgave kan worden voldaan. Een maximum bedrag, mogelijk afhankelijk van de grootte van de opgave, komt per gemeente hiervoor beschikbaar. Een voorwaarde zal daarnaast zijn dat in het plan wordt aangegeven welke grond beschikbaar is voor de plannen.

Doel actielijn / verdere procedure

De actielijn wordt in een gezamenlijke brief met minister van BZK naar de Tweede Kamer worden gestuurd. Dit kan op of rond de lancering van het Programma Langer thuis (18 juni).

In principe is het geen brief waar andere partijen voor tekenen. Wel staat in actielijn dat we met de partijen de afspraak hebben gemaakt aan dit programma een impuls te geven.

Reacties van partijen

Omdat de actielijn vooral zal moeten worden uitgevoerd door gemeenten en woningcorporaties, zijn de afspraken over de wooncoach en het in kaart brengen van vraag en aanbod eind april met de VNG en Aedes besproken. Zij waren positief over de actielijn.

Op dinsdag 22 mei is met een groep medewerkers van de G40/VNG over Langer thuis, waaronder de actielijn wonen en zorg gesproken. Daarbij was een wat kritische toon over het Rijk, o.a. over de kosten die het langer thuis wonen van ouderen voor gemeenten met zich meebrengt en het passend toewijzen. Tevens zit er bij de VNG enig chagrijn n.a.v. proces bij Nationale Woonagenda. Het zou kunnen dat de VNG zich daarom tijdens het B.O. kritisch opstelt.

De Woonbond en de ouderenbonden de ANBO en KBO-PCOB waren in grote lijnen positief over de actielijn.

ANBO, Aedes, Actiz willen aanpassing van het passend toewijzen.

Advies

Aan de minister van VWS is het volgende advies/spreeklijn meegegeven:

- 1. Er is grote opgave die op ons af komt.**

Datum

24 mei 2018

Kenmerk

2018-0000306320

- Nu al zijn er 1,3 miljoen 75-plussers, maar in 2030 zijn dat er 2,1 miljoen en in 2040 groeit dit verder door naar 2,5 miljoen.
- Het aantal kwetsbare ouderen stijgt van 700.000 personen tot 1 miljoen in 2030.
- 92% van de huidige 75-plussers woont zelfstandig. Terwijl het aantal zelfstandig wonende ouderen toeneemt, daalt het aandeel ouderen in verpleeghuizen.

2. Gezamenlijke inzet zoals afgesproken in Pact voor Ouderenzorg / Nationale Woonagenda

Hiermee ook aan de slag met Pact voor de Ouderenzorg en nu verdere vertaling in Nationale Woonagenda en Programma Langer thuis. Programma is gericht op maken van concrete acties, zodat het ook echt merkbaar is voor (in bijzonder) ouderen.

3. Drie onderdelen staan centraal:

- Het in kaart brengen van de lokale opgave;
- Komen tot nieuwe woonzorgarrangementen;
- Inzet van een Wooncoach.

4. Om dit kracht bij te zetten daarnaast enkele ondersteunende maatregelen:

- Ondersteuningsteam voor monitoring en faciliteren afspraken en ophalen knelpunten;
- Middelen voor nieuwe innovatieregeling in gemeenten die opgave in beeld hebben gebracht en grond beschikbaar hebben gesteld;
- Kennisprogramma op de verschillende onderdelen.

3. Volgend bestuurlijk overleg (Minister van BZK)

Advies

- U kunt voorstellen het volgende bestuurlijk overleg na de zomer te laten plaatsvinden, vanuit de gedachte met elkaar in gesprek te blijven en zicht te houden op de gezamenlijke voortgang.

4. Wvttk (Minister van BZK)

Advies

- Wanneer deelnemers vragen hebben over de stand van zaken op specifieke onderdelen op wonen en zorg die nu vandaag niet aan de orde zijn geweest, kunt u toezeggen dat daar ambtelijke contact op volgt.

Politieke context

Tijdens het AO van 24 mei kwam de rol van gemeenten/de VNG bij de nationale woonagenda uitgebreid aan de orde.

Communicatie

De Actielijn wonen en zorg zal, naast bijlage van de Nationale Woonagenda, onderdeel worden van het Programma Langer Thuis (onderdeel Pact voor de

Datum
24 mei 2018

Kenmerk
2018-0000306320

ouderenzorg). Dit programma zal de Minister van VWS waarschijnlijk op 18 juni naar de Tweede Kamer verzenden. De minister van VWS zal hierbij waarschijnlijk, net als bij de presentatie van eerder actieprogramma's van VWS, nadrukkelijk de publiciteit zoeken.

Pakket 1	Pakket 2	Pakket 3	Pakket 4
Defiscaliseren: hypotheekrenteaftrek afbouwen tot 0% (voor 2030), eigenwoningforfait afschaffen	Hypotheekrenteaftrek stapsgewijs beperken tot maximale eigenwoningschuld van €300.000,- pluscomplexiteitsreductie*	-	-
Versoepelen aflossingseis naar 70% (dus ook voor starters)	Versoepelen (fiscale) aflossingseis naar 80%** aflossingsvrij (dus ook voor starters)	-	-
-	-	LTV-limiet voor doorstromers stapsgewijs naar [90 of 95%] [in 10 jaar met stappen van 0,5 procentpunt]; [parallel starten met een spaarfaciliteit]	-
Uitzonderingsregeling LTV-limiet voor starters tot 106% bij een LTI van 100% en afsluiten NHG	Uitzonderingsregeling LTV-limiet voor starters tot 106% bij een LTI van 100% en afsluiten NHG	[Tijdelijke] uitzonderingsregeling LTV-limiet voor starters tot 106% bij een LTI van 100% en afsluiten NHG	Onderzoek naar LTV-limiet verhoging en verlaging
			Rijksbijdrage bestaande SVn Starterslening (LTI)

* complexiteitsreductiemaatregelen:

- de afschaffing van de bijleenregeling,
- het vervallen van de maximale termijn van 30 jaar waarbinnen de hypotheekrente voor schulden van voor 2013 kan worden afgetrokken, en
- aftrek is alleen nog mogelijk voor hypotheekleningen waarvoor contractueel is vastgelegd dat deze binnen 30 jaar worden afgelost, controle komt hiervoor bij de bank te liggen en niet bij de belastingdienst.

** hoogte van de (fiscale) aflossingseis is afhankelijk aan de opbrengst door het aftoppen van de HRA (budget-neutraal).

Knoppen om aan te draaien:

1. Schenkingsvrijstelling: afschaffen of verlagen naar €50.000,-
2. Overdrachtsbelasting: afschaffen of differentiëren
3. LTV-limiet voor *buy-to-let* hypotheekleningen voor consument-beleggers
4. Onderzoeken spaarfaciliteit voor starters

PM: Uitvoeringsvoorbehoud differentiatie LTV-limiet en overdrachtsbelasting. Uit het onderzoek naar differentiatie overdrachtsbelasting bleek dat er geen databron is die met zekerheid informatie kan verstrekken over of een koper een starter of doorstromer is. Indien in de uitvoering blijkt dat dit onderscheid inderdaad niet goed gemaakt kan worden, moet onderzocht worden of een leeftijdsgrens als proxy kan worden toegepast. Leeftijdsgrenzen ligt meer voor de hand bij differentiatie van de LTV-limiet dan bij een fiscale maatregel.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan DG Bestuur, Ruimte en
Wonen
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

8 mei 2019

Kenmerk

2019-0000238532

nota

Bewindspersonenoverleg arbeidsmigranten

Aanleiding/probleemstelling

Woensdag 15 mei vindt een bewindspersonenoverleg over de huisvesting van arbeidsmigranten plaats tussen de minister en staatssecretaris van SZW, de staatssecretaris van EZK en u – als vervanger van de minister van BZK. Dit naar aanleiding van de berichtgeving in het NRC eind maart over de positie van arbeidsmigranten en het gesteunde verzoek van het lid Jasper van Dijk (SP) om een brief en een debat over dit artikel.

De agenda vindt u bijgevoegd.

Advies/actie

- U wordt geadviseerd in het overleg de fundamentele vraag 'Wat is onze positie – als kabinet – in de discussie rondom arbeidsmigranten?' centraal te zetten. (Agendapunt 2)
- BZK zet zich sinds het begin van deze kabinetsperiode in voor het versnellen van de bouw en het tegengaan van excessen in de huursector, bijvoorbeeld via de programma's Flex en Goed Verhuurderschap.
- Onze inzet zou derhalve bestaan uit een gezamenlijke boodschap richting alle betrokken lokale partijen – gemeenten, ondernemers, uitzenders en huisvesters – zodat ze alle mogelijkheden ook gaan benutten.
- Wij begrijpen dat de bewindspersonen van SZW expliciet op zoek zijn naar nieuwe maatregelen. Nu zoeken naar nieuwe beleidsmaatregelen voegt ons inziens weinig toe aan het huidige instrumentarium om uitbuiting (waaronder slechte huisvesting) van arbeidsmigranten tegen te gaan. Gemeenten en andere partijen hebben al veel mogelijkheden hebben om deze misstanden aan te pakken.
- Mocht er evenwel een politieke wens bestaan om naar nieuwe maatregelen te zoeken dan vindt u in de toelichting enkele ideeën van onze kant.

Toelichting

Totstandkoming overleg

- Al geruime tijd stelt Jasper van Dijk (SP) met enige regelmaat Kamervragen aan SZW en aan BZK over de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Begin april heeft hij naar aanleiding van een artikel in het NRC een debat en kamerbrief aangevraagd. SZW is op dat moment ambtelijk op zoek gegaan naar een nieuwe maatregel. Deze zou op terrein van BZK liggen.

Datum
8 mei 2019
Kenmerk
2019-0000238532

- Ambtelijk komt de discussie niet verder dan de beleidsmaatregelen, terwijl het essentieel is om de fundamentele vraag over de positie van het kabinet op dit thema te beantwoorden.
- Daarom is er geschakeld tussen de PA's van BZK en SZW om de bewindspersonen bij elkaar te krijgen om deze problematiek te bespreken. De uitnodiging is uiteindelijk vanuit SZW gekomen.

Voorstel oproep vanuit Kabinet

- Arbeidsmigranten vormen een onmisbare schakel in onze economie en maatschappij. Iedereen wilt vandaag bestellen en morgen in huis.
- Slechte werk- en woonomstandigheden leiden ertoe dat arbeidsmigranten niet meer naar Nederland willen komen. Dat slaat een gat in onze arbeidsmarkt en in onze economie.
- Huisvesting is een belangrijke randvoorwaarde om de arbeidsmigranten hier te houden en het aantal te doen laten groeien.
- Daarom moeten partijen op lokaal niveau goede afspraken maken aan de voorkant. Bij nieuwe werkgelegenheid – door een nieuw bedrijf of door uitbreiding – moeten werkgevers en gemeenten om tafel om te zoeken naar mogelijkheden voor huisvesting van de extra werknemers. Dit gesprek moet vanuit beide kanten geïnitieerd worden.
- Die samenwerking moet ook op landelijk niveau worden uitgestraald. Dat kunnen wij doen door gelijktijdig een gezamenlijke oproep te doen aan onze lokale partners. 'We hebben de arbeidsmigranten nodig. We moeten gezamenlijk zorgen voor goede omstandigheden.'

Mogelijke beleidsmaatregelen

- Mocht er vanuit SZW toch een politieke behoefte blijven bestaan, dan is ons voorstel om thema's op hoofdlijnen aan te wijzen die ambtelijk verder uitgewerkt kunnen worden:
 - o De samenwerking en gegevensuitwisseling tussen verschillende handhavende instellingen, zoals de gemeente, de Inspectie SZW en SNF, verbeteren.
 - o Gemeenten en ondernemers meer aan de voorkant van het proces krijgen en goede afspraken te laten maken over huisvesting.
 - o Voorlichting voor gemeenten, ondernemers en arbeidsmigranten zelf.
- SZW denkt aan wijzigingen in het huurrecht, waardoor ook de logies verhuur (bedden) onder de huur(prijs)bescherming zou komen te vallen.
 - o De vraag is of dit een oplossing is voor het daadwerkelijke probleem, namelijk een gebrek aan huisvesting.
 - o Verhuurders hebben reeds de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract aan te bieden, waar de huurprijsbescherming wel geldt.
 - o Wanneer het echt om logiesverhuur gaat, zoals in een hotel, gaat het om een ander aanbod dan enkel het wonen. Het geldig verklaren van bijvoorbeeld het WWS in deze sector zou ertoe kunnen leiden dat het aanbod juist vermindert in plaats van vergroot.

Datum

8 mei 2019

Kenmerk

2019-0000238532

- Wanneer het verhuren van bedden aan arbeidsmigranten op zichzelf als probleem wordt ervaren, zou de gemeente bijvoorbeeld kunnen handhaven op het bestemmingsplan. Immers dan zou het gebruik (wonen) niet stroken met de bestemming (logies).

Mogelijke vragen en reactie

Als er al zoveel gebeurd, waarom kan er dan toch zo'n artikel verschijnen?

- Excessen zullen altijd bestaan. Ook in sectoren waar we denken en zeggen alles goed geregeld te hebben, bestaan die.
- We hebben ook geconcludeerd dat de oplossingen niet altijd eenvoudig zijn. Arbeidsmigranten zijn niet geliefd en hun huisvesting stuit op veel verzet – iets wat bijvoorbeeld de Monitor onlangs mooi liet zien. Het schrijven van een stuk over iets waar het niet goed gaat is echter vele male interessanter dan een ingewikkeld stuk over hoe het wel kan.
- Daarnaast betekent het feit dat de instrumenten er zijn niet altijd dat ze goed gebruikt worden. Dan kunnen we heel hard roepen om nieuwe instrumenten, maar de daadwerkelijke winst zit in het stimuleren van het gebruik van de huidige.

Waarom doen we niet meer op het gebied van huisvesting voor deze groep?

- Omdat er al heel veel gebeurd. → Zie bijlage 1
- Daarnaast betekent het feit dat de instrumenten er zijn niet altijd dat ze goed gebruikt worden. Dan kunnen we heel hard roepen om nieuwe instrumenten, maar de daadwerkelijke winst zit in het stimuleren van het gebruik van de huidige.

Hoe zorgen we ervoor dat gemeenten meer aan de voorkant van de problematiek komen?

- Dit is van cruciaal belang. Maar niet alleen de gemeenten, maar ook de ondernemers en uitzenders moeten aan de voorkant nadenken over de huisvesting van hun werknemers.
- Ik denk dat het niet helpt om dit op de een of andere manier te verplichten, bijvoorbeeld door bij de vergunningverlening van een bedrijf huisvesting centraal te stellen. Dat werkt uiteindelijk averechts.
- We kunnen wel tegelijkertijd een gezamenlijke oproep doen naar onze lokale partners. Benoemen wat al kan en met goede voorbeelden laten zien hoe het kan.

Datum
8 mei 2019
Kenmerk
2019-0000238532

Bijlage 1 – Wat gebeurt er al?

Bouwen

- Er wordt vol ingezet op het vergroten van het aanbod via de woondeals. In de zuidelijke randstad wordt ook gesproken over een specifiek programma over arbeidsmigranten.
- Daarnaast wordt op korte termijn het programma Flex gestart om het realiseren van een flexibel segment op de woningmarkt te versnellen.
- in het programma Flex worden regioscans uitgevoerd, waarbij de behoefte naar flexibele woonruimte in kaart wordt gebracht. In die scan zal ook specifiek aandacht zijn voor arbeidsmigranten.

Tijdelijke huurcontracten

- Sinds 2015 bestaat de mogelijkheid voor verhuurders om een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Voor zelfstandige woonruimte mag dit voor maximaal 2 jaar en voor onzelfstandige woonruimte voor maximaal 5 jaar.
- Met zo'n contract heeft de huurder ook recht op huurbescherming. Drempel daarin blijft dat zij zich zelf moeten melden bij de Huurcommissie.

Aanpak malafide verhuurders

- In het programma 'Goed Verhuurderschap' wordt met de partners uit het veld gewerkt aan een aanpak voor malafide verhuurders. Daarin wordt bijvoorbeeld gekeken naar het aanpakken van discriminatie op de woningmarkt.
- Ander belangrijk onderdeel is dat het gemeentelijk instrumentarium om malafide verhuurders aan te pakken onder de loep wordt genomen en verder onder de aandacht van gemeenten wordt gebracht.

SNF-keurmerk

- Het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) is een privaat keurmerk dat toeziet op de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Het keurmerk is verplicht gesteld door de uitzendbranche (ABU en NBBU).
- SNF heeft zelf aangegeven de kwaliteit van hun controles en van hun locatieregister verder te gaan verbeteren.

Handhaving

- De arbeidsomstandigheden worden gehandhaafd door de Inspectie SZW. Zij hebben vanuit het Regeerakkoord een flinke plus op hun budget gekregen.
- Gemeenten hebben de mogelijkheid om te handhaven op o.a. het bestemmingsplan en de fysieke staat van de woning.
- Daarnaast kunnen zij via de huisvestingsverordening het verkameren of splitsen van woningen vergunningplichtig maken.
- Bij nieuwe ontwikkelingen kan de gemeente bij het afgeven van de vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten ook het SNF-keurmerk verplicht stellen.

Datum
8 mei 2019
Kenmerk
2019-0000238532

Biilage 2 – reactie op mogelijke maatregelen

Slechte kwaliteit van huisvesting

Verschillende partijen zijn betrokken bij handhaving op de huisvesting: de gemeente vanuit bouw- en woningtoezicht, het SNF-keurmerk wanneer dit aanwezig is en de Inspectie SZW kijkt naar uitbuiting en komt mogelijk slechte omstandigheden tegen.

Inbreng: Kan de communicatie en uitwisseling tussen deze partijen verbeterd worden? ISZW zou als landelijk opererende inspectie een sleutelrol kunnen spelen.

Naast de slechte huisvesting speelt dat arbeidsmigranten soms een bed huren in plaats van een woonruimte. In deze logies-constructie bestaat geen huurbescherming.

Inbreng:

- Het doortrekken van het WWS naar bijvoorbeeld de hotelsector lost het probleem van te weinig huisvesting niet op. Het risico bestaat dat het de toevoegingen van nieuwe huisvesting zelfs zal verminderen.
- Wanneer men wilt verplichten om tijdelijke huurcontracten te gebruiken kan dit als voorwaarde worden opgenomen voor het inhouden van huisvestingskosten op het minimumloon. Hiervoor is een wijziging van de AMvB bij de Wet Aanpak Schijnconstructies nodig.
- Wanneer men de huisvesting ansich niet het probleem vindt, maar de prijs die ervoor betaald wordt kan het maximumpercentage dat op het loon wordt ingehouden gedifferentieerd worden. Dit staat nu op 25%, maar zou in theorie kunnen verschillen voor het huren van een bed en het huren van een zelfstandige woonruimte. Hiervoor is een wijziging van de AMvB bij de Wet Aanpak Schijnconstructies nodig.

Tekort aan huisvesting

SZW zal inbrengen dat registratie een belangrijk punt is, zodat gemeenten ook weten waar en hoeveel arbeidsmigranten er wonen.

Inbreng: Dat klopt en er zijn daarom ambtelijk gesprekken tussen SZW en BZK – ook in het kader van de WW-fraude – over oplossingen voor de registratie.

Onbekendheid van wet- en regelgeving

Arbeidsmigranten zijn vaak niet op de hoogte van hun rechten in Nederland en zij melden zich niet altijd met klachten bij verschillende instanties.

Inbreng: We moeten ons gezamenlijk inzetten op voorlichting van zowel de arbeidsmigranten zelf, als de bedrijven en gemeenten. Er zijn al veel mogelijkheden en die moeten volop benut worden. Management by speech – vooral laten zien wat er al wel goed gaat.

Afhankelijkheidsrelatie van arbeidsmigrant tot werkgever of uitzender

Zowel SZW als BZK is aangesproken op de afhankelijkheidsrelatie tussen werknemer en werkgever, doordat zij ook bij de werkgever huren. Deze relatie is tot op zekere hoogte wenselijk, omdat arbeidsmigranten vaak zonder netwerk naar Nederland komen.

Inbreng: Het eventueel ontkoppelen of verbieden van deze relatie ligt bij SZW. Vanuit het huurrecht geldt dat bij huurcontracten het contract minimaal drie

Datum
8 mei 2019

Kenmerk
2019-0000238532

maanden van te voren moet worden opgezegd. Met een extra maand voor ieder jaar dat het contract heeft geduurd tot een maximum van zes maanden.

Handhaving door Inspectie SZW (ISZW)

Inbreng: De ISZW heeft vanuit het Regeerakkoord extra middelen toegedeeld gekregen – oplopend tot 45 miljoen in 2022. De vraag is of met deze middelen ook extra ingezet gaat worden op de handhaving op arbeidsmigranten.

Mandje betaalbaarheid

Aanleiding en proces

Op 18 februari is er een brief verstuurd over het versnellen van de aanpak van het woningtekort. Omdat deze woningen helaas niet morgen zijn gebouwd, wordt naast de versterking van de regie op de aanbodkant ook gekeken naar de betaalbaarheid van wonen. Hiertoe ligt een pakket voor aan maatregelen, die in samenhang moeten worden gezien. Hieronder worden de verschillende onderdelen van het pakket gepresenteerd. Op de onderdelen met betrekking tot starters en de marktverkenning moet nog keuzes worden gemaakt er zijn meerdere beleidsopties opgenomen. Men wordt verzocht tijdens het coalitieoverleg hierover te spreken.

Dit pakket moet op korte termijn worden gecommuniceerd naar de Tweede Kamer.

PM voorgestelde tijdslijn

Overzicht

1. Gezamenlijke kernboodschap zoals reeds besproken
2. Pakket betaalbaarheid
 - 2.1 Maximering jaarlijkse huurprijsstijging
 - 2.2 Transparantie huurprijzen
 - 2.3 Geen noodknop
 - 2.4 Onderzoek naar rol van gemeente bij het handhaven in de gereguleerde huursector
 - 2.5 Opkoopbescherming om koopwoningen te behouden voor het koopsegment
 - 2.6 Markttoets
 - 2.7 Tijdelijke huurcontracten
 - 2.8 Startersvarianten

1. Gezamenlijke kernboodschap zoals reeds besproken

1.1 Kernboodschap problemen op de woningmarkt

- We willen dat iedereen prettig kan wonen in Nederland. Er is een woningtekort in Nederland, daarom versterk ik de regie op het bijbouwen van woningen. De vrijblijvendheid van gestelde ambities en gemaakte afspraken moet eraf.
- We moeten we niet alleen sturen op aantallen, maar ook zorgen dat de woningbouw aansluit bij de behoefte van mensen. Ook groepen zoals ouderen of daklozen verdienen een fijn huis.
- Deze woningen zijn helaas niet morgen gebouwd. Dit betekent dat we onze huidige voorraad beter moeten benutten.
- En daarom zet ik in de tussentijd verdere stappen om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren.
- Starters moeten een eerlijke kans maken op een koop- of huurwoning.
- Om de positie van huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt te verbeteren, is het nodig om de excessen op de huurmarkt aan te pakken. Daarbij is het van belang om de balans te bewaken tussen fatsoenlijke investeerders die duurzaam willen investeren in onze woningmarkt en partijen die enkel willen profiteren van de krapte op de woningmarkt. Ik heb daarbij oog voor de lokale verschillen op de woningmarkt en maak maatwerk mogelijk.
- Ik heb hierbij aandacht voor de leefbaarheid van wijken.
- Daarnaast moeten sociale huurwoningen eerlijker worden verdeeld en maak ik ook passende huren mogelijk. Daarmee borg ik de betaalbaarheid voor de huishoudens met de laagste inkomens.

1.2 Knelpunten op de woningmarkt

1. Groot woningtekort
2. Middeninkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt
3. Starters hebben verminderd toegang tot de woningmarkt
4. Woningen in de sociale huursector betaalbaar houden

1.3. Wat hebben we al gedaan:

- Groot woningtekort
 - Concrete ambities in de nationale woonagenda waarin de gezamenlijke ambitie van 75.000 woningen per jaar vastgelegd is.
 - Met de woondeals zijn deze bouwambities op de plekken waar de grootste druk is ook concreet gemaakt.
 - Woningbouwimpuls van 1 miljard voor het stimuleren van de bouw van sneller en meer betaalbare woningen.
 - Vermindering van de verhuurderheffing ten behoeve van nieuwbouw voor 1 miljard.
 - Ondersteuning van de realisatie met o.a. Expertteam woningbouw en woningbouwimpuls
 - Maatregelen brief Versnellen aanpak woningtekort van 18 februari 2020.
- *Middeninkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt*
 - De Wet maatregelen middenhuur: het aanbod in het middenhuursegment te vergroten.
 - Heffingsvermindering in de verhuurderheffing voor nieuwbouw (100 mln jaarlijks).
 - Aanpassing van box 3: Beleggers worden zwaarder belast.
 - Woningbouwimpuls van 1 miljard euro.
- *Starters hebben verminderd toegang tot de woningmarkt*
 - NHG heeft de premie vanaf 1 januari 2020 verlaagd naar 0,7% van de hypotheeklening. Met name starters zijn gebaat bij deze verlaging.
 - Een voorlichtingscampagne, om de bestaande initiatieven voor starters die een woning zoeken meer bekendheid te geven.
 - Via verschillende kanalen gemeenten attenderen op de mogelijkheden van de bestemmingscategorie "sociale koop". En binnenkort via de Crisis-en Herstelwet staat zij gemeenten toe te experimenteren met een verhoogde maximale verkoopgrens.
 - Het Nibud onderzoekt naar aanleiding van de motie Paternotte/Wiersma of de wegingsfactor voor studieleningen bij hypotheekaanvragen verlaagd kan worden gelet op de aanhoudende lage rente. Een lagere wegingsfactor verhoogt voor oud-studenten met een studieschuld de maximaal toegestane hypotheek. Het onderzoeksrapport wordt naar verwachting in mei/juni opgeleverd.
- *Woningen in de sociale huursector betaalbaar houden*
 - Het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel wordt beperkt (cap).
 - Het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen.

2. Mandje betaalbaarheid

2.1 Maximering jaarlijkse huurprijsstijging

Het lid Nijboer heeft aangekondigd een initiatiefwet in te willen dienen met daarin o.a. de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging. Om het initiatief bij de coalitie te houden wordt in de brief aangekondigd dat de jaarlijkse huurprijsstijging tijdelijk wettelijk gemaximeerd wordt voor de vrije sector.

De jaarlijkse huurprijsstijging wordt **tijdelijk** vast gelegd op inflatie +2,5%. De afgelopen jaren fluctueren de jaarlijkse huurprijsstijgingen in de vrije sector tussen de 0 en 1,5% boven inflatie blijkt op basis van de CBS huurenquête¹. In onderzoek van ABF² over de huurprijsstijgingen bij commerciële verhuurders in 2018 komt naar voren dat ongeveer 30.000 woningen in 2018 een huurprijsstijging kenden van meer dan 2,5% boven inflatie. Bijna twee derde daarvan bleek een huurverhoging van meer dan 3,5% te hebben boven inflatie. Dat is een nominale prijsstijging van bijna 70 euro. Het maximeren van de jaarlijkse huurstijging geeft mensen met een huurcontract zekerheid dat hun huur betaalbaar blijft. Inflatie +2,5% biedt voldoende ruimte voor fatsoenlijke investeerders. Het Burgerlijk Wetboek biedt daarnaast al mogelijkheden voor een hogere huurverhoging bij renovatie en woningverbetering, en dus ook voor verduurzaming. Daarmee komen opgaven als verduurzaming en renovatie niet in het geding.

Daarnaast is dit in lijn met het bod dat gedaan is door de brancheorganisaties aan de grote steden om de huurprijsstijgingen te matigen. Het bod vanuit IVBN is om inflatie +1,5% aan te houden voor zowel nieuwe als zittende huurders. Voor Vastgoed Belang geldt een vrijwillige maximering op inflatie +2,5%. Deze afspraken bieden ook ruimte om vooruitlopend op wetgeving een convenant te sluiten met deze partijen. Deze lokale afspraken zijn gemaakt op de voorwaarde dat er geen noodknop komt.

2.2 Transparantie huurprijs

Voor de huurder moet het transparant zijn op welke wijze zijn huurprijs is opgebouwd. Enerzijds gaat het daarbij om meer inzicht in rechten als huurder, bijvoorbeeld of iemand terecht kan bij de Huurcommissie. Anderzijds gaat het om het inzichtelijk en vergelijkbaar maken van de markthuursprijs in het vrije segment. Op dit moment is dat lang niet altijd transparant, en huurders kunnen daardoor geen goede inschatting maken of de huurprijs passend is bij de woning en de locatie. Daardoor kan er misbruik gemaakt worden van de krapte en ontstaat de huurprijs op basis van de hoogste bieder, IVBN heeft reeds aangegeven mee te willen werken aan een systeem om de huurprijzen transparanter te maken. Dit gesprek wordt voortgezet; men streeft naar een concreet voorstel rond de zomer. Daarmee wordt ook de informatiepositie van de huurder in de vrije sector verbeterd, conform de motie Dik-Faber/Ronnes³.

2.3 Noodknop

Het woningtekort in Nederland is groot en de primaire inzet van dit kabinet is daarom om meer woningen te bouwen. In meerdere steden zijn afspraken gemaakt over een aanzienlijke toevoeging aan het middensegment. Een harde voorwaarde die gekoppeld is aan deze afspraken is om de noodknop te laten vallen.

Met de tijdelijke wettelijke maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging, de afspraken die gemaakt worden over transparantie met de sector en de lokale afspraken in de grote steden over (woningbouw van) middenhuurwoningen worden er een significant aantal middenhuurwoningen duurzaam toegevoegd. Daarnaast zorgt de tijdelijke buitenwerkingstelling van de markttoets ervoor dat ook corporaties weer makkelijker in de niet-DAEB kunnen investeren. Deze combinatie zorgt ervoor dat er op dit moment geen noodzaak is om de noodknop in te voeren.

Daarom zal in de brief worden aangekondigd dat er op dit moment geen noodzaak wordt gezien voor een noodknop, omdat dit mogelijk de bouw van een groot aantal woningen zal frustreren. Er worden nu andere maatregelen genomen om de betaalbaarheid beter te borgen en de bouw nog verder te versnellen. Na afloop van die tijdelijke maatregelen zal geëvalueerd worden wat er op dat moment nodig is en is ook de noodknop een mogelijkheid. Daarbij kunnen ook de inzichten van de herziening van de Huurtoeslag worden meegewogen.

¹ Zoals verwerkt in de Companen Monitoring Huurbeleid uit de afgelopen jaren.

² ABF, Rapport 'Huurprijzen in de vrije sector', 2019.

³ Tweede Kamer 2019-2020, 32847, nr. 570.

2.4 Onderzoek rol van gemeente bij het handhaven in de gereguleerde huursector

In (voornamelijk) de grote steden zijn er huurwoningen die thuishoren in het gereguleerde segment, maar verhuurd worden voor te hoge prijzen, soms zelfs met een geliberaliseerd contract. Dat hoeft niet onwenselijk te zijn als huurder en verhuurder beiden tevreden te zijn over de overeengekomen prijs. Maar te vaak is er sprake van verhuurders die voor een woning van onvoldoende kwaliteit een te hoge huurprijs vragen en daarbij soms zelfs onacceptabel gedrag vertonen. Op basis van WoON2018 wordt globaal ingeschat dat dit gaat om ruim 130.000 woningen. De huurder kan zijn huurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie of naar de rechter stappen om huurverlaging af te dwingen.

De motie Asscher/Heerma vraagt om te bezien of en op welke wijze gemeenten voor verhuurders die doelbewust te hoge huren in de gereguleerde woningvoorraad vragen stevige (bestuurlijke) boetes kunnen opleggen. De minister voor MenW wil daarom de mogelijkheden voor gemeenten versterken om op te treden tegen verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen en komt hiertoe voor de zomer met een voorstel.

De focus op doelbewust te hoge huren vragen wordt opgepakt door de onderzoeksvragen op te pakken over huurders in kwetsbare wijken en niet opgeloste gebreken in de woning. Kwetsbare huurders zijn vaak niet bekend met hun rechten of durven niet naar de Huurcommissie te stappen in de angst om hun woning te verliezen. Deze mensen wonen vaak ook in kwetsbare wijken, waar leefbaarheid in het gedrang komt. Er zijn verhuurders die doelbewust misbruik maken van deze situatie. In deze onderzoeksrichting wordt bekeken of het mogelijk is om gemeenten het WWS op wijkniveau te laten handhaven. Daarnaast weigeren sommige verhuurders om (kleine) gebreken op te lossen en kiezen er doelbewust om een slecht onderhouden woning aan te bieden. Huurders kunnen hiervoor naar de Huurcommissie om huurverlaging te vragen, maar met het besluit voor huurverlaging hoeft het gebrek niet verholpen te worden. In deze onderzoeksrichting wordt onderzocht of het mogelijk is om gemeenten de mogelijkheid te geven om deze verhuurders te verplichten om deze gebreken aan te pakken, dan wel te beboeten.

In het onderzoek wordt ook meegenomen dat het uiteindelijk handhaven gedaan kan worden door bij herhaling de leges van de huurcommissie voor de verhuurder te verhogen (zoals de amendementen Koerhuis/van Eijs al mogelijk hebben gemaakt bij een verhuurder die bij herhaling een te hoge aanvangshuurprijs vraagt). Dit is een bestaand instrument en kan mogelijk makkelijk geïmplementeerd worden.

2.5 Opkoopbescherming met waarborgen voor Goed Verhuurderschap

In wijken waar veel wordt opgekocht kan dit de leefbaarheid van de wijk aantasten. Zo zien gemeenten dat er steeds meer dure huurwoningen bijkomen en deze naar dure huur omgezette woningen vaak snel van eigenaar en huurder wisselen. Daarnaast hebben gemeenten weinig mogelijkheden om te sturen op het gedrag van de verhuurder, waardoor ongewenste praktijken naar boven komen. In het kader van de motie van Dik-Faber⁴ is gekeken hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten om koopwoningen te beschermen kunnen worden weggenomen. Op basis hiervan is het voorstel om tijdelijk gemeenten de mogelijkheid geven om een opkoopbescherming in te voeren. Dit zorgt ervoor dat beleggers niet zomaar koopwoningen kunnen kopen om vervolgens te gaan verhuren, waardoor er meer koopwoningen behouden blijven in dit segment.

Het uitgangspunt van de opkoopbescherming is dat het een instrument is dat gemeenten tijdelijk gericht kunnen invoeren in wijken waar de geschetste problematiek zich voordoet. Niet elke opkoop is ongewenst, daarom wordt gekeken naar vormen van verhuur die wel mogelijk gemaakt moeten worden. Door middel van het afgeven van een vergunning maakt de gemeente deze vormen van verhuur mogelijk. Er wordt in ieder geval gekeken naar het toestaan van verhuur aan familie, verhuur in het middenhuursegment en tijdelijke verhuur. Uiteraard is een voorwaarde voor de opkoopbescherming dat het instrument juridisch houdbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar is. Daarnaast worden aan deze vergunningen ook eisen gesteld ten aanzien van goed verhuurderschap.

⁴ Kamerstukken II, 2018/2019, 32847, nr. 498.

2.6 Marktverkenning tijdelijk buiten werking stellen

Door de marktverkenning tijdelijk buiten werking te stellen, stimuleren we de inzet van niet-DAEB middelen van woningcorporaties. Gezien de grote bouwopgave is het goed deze drempel voor corporaties weg te nemen. De vraag is op dit moment dusdanig groot, en de middelen van woningcorporaties in de niet-DAEB-tak eindig, dat er voldoende ruimte overblijft voor marktpartijen om ook in dit segment te opereren. Randvoorwaarde is dat we harde afspraken kunnen maken met de sector over de investeringen in de nieuwbouw.

Voorstel is om de termijn waarvoor de marktverkenning buiten werking wordt gesteld te bepalen op vijf jaar. Deze termijn sluit aan bij de cyclus van de Prospectieve informatie (dPi), waarbij woningcorporaties voor vijf jaar hun investeringsvoornemens vaststellen. Hiertoe maken zij een financiële prognose van de voorgenomen activiteiten. Daarop stemmen zij ook prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties af. Bovendien wordt met deze termijn voldoende rekening gehouden met de doorlooptijd (inclusief voorbereidingstijd) van projecten, zodat er binnen de vijf jaar ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Tezamen kan met deze termijn een beeld worden verkregen van het effect van de maatregel.

2.7 Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten verlengmogelijkheid toevoegen

Sinds de wet doorstroming huurmarkt is het mogelijk om eenmalig een tijdelijk huurcontract aan te bieden van maximaal 2 jaar. Het is niet mogelijk om een tijdelijk huurcontract van 1 jaar nog 1 keer te verlengen. Hierdoor moeten huurders soms onnodig vroeg weg uit een woning. Door de mogelijkheid te geven een tijdelijke huurcontract één keer te verlengen krijgen huurders meer stabiliteit. Vooral voor starters – die vaak een tijdje huren en dan een huis kopen – biedt dit een oplossing. Het voorstel is daarom om het binnen de maximale termijn van 2 jaar mogelijk te maken om éénmaal het contract te verlengen.

In de praktijk worden veel jaarcontracten als tijdelijk contract aangeboden, waardoor een verlengingsmogelijkheid aan kan sluiten bij de behoefte in de praktijk. Een verhuurder en huurder wordt de mogelijkheid gegeven om een tijdelijk huurcontract eenmalig te verlengen en daarmee meer flexibiliteit te bieden. Hierdoor zullen verhuurders mogelijk nog minder vaak gebruik (proberen te) maken van huurovereenkomsten die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is, bijvoorbeeld bij de huisvesting van arbeidsmigranten waarbij het werk lange duurt dan voorzien. Dit is een voordeel voor de huurder, omdat een tijdelijk huurcontract een betere rechtsbescherming biedt dan een contract naar aard van korte duur. Aan de andere kant behoudt de verhuurder zijn flexibiliteit met een tijdelijk huurcontract.

Opletpunten:

1. Als geregeld wordt dat een tijdelijk huurcontract eenmaal als tijdelijk huurcontract kan worden verlengd, is het van belang dat partijen bij de verlenging van elkaar weten of het contract opnieuw tijdelijk wordt verlengd –en zo ja, met welke termijn- of dat het contract voor onbepaalde tijd wordt verlengd, zoals nu binnen de huidige regelgeving het geval is. Aan de verschillende contracten zitten verschillende vormen van huurbescherming bij opzegging. Hier moeten dus duidelijke (wettelijke) afspraken over worden gemaakt.
2. Bij tijdelijke huurcontracten kan de huurder tot uiterlijk zes maanden na afloop van de eerst aangegane tijdelijke huurovereenkomst de aanvangshuur laten toetsen bij de Huurcommissie. Het ligt voor de hand dat, indien een huurovereenkomst eenmalig kan worden verlengd, de huurder ook een half jaar na die tweede termijn, dus na afloop van de gehele tijdelijke huurtermijn (indien van toepassing inclusief tijdelijke verlenging), de mogelijkheid blijft behouden om de huurprijs te laten controleren.

Voordelen	Nadelen
- Voor huurders: zij kunnen langer (tijdelijk) in een woning blijven, meer tijd om een andere woning te vinden. - Voor verhuurders: Met een tijdelijke verlenging in plaats van verlenging voor onbepaalde tijd, blijft de woning snel beschikbaar voor andere woningzoekenden.	- Voor corporaties: zij kunnen op dit moment alleen in specifieke gevallen gebruik maken van de tijdelijke contracten van maximaal 2 jaar. Voor hen biedt verlengingsmogelijkheid beperkte ruimte. - Voor huurders: in de huidige praktijk wordt een tijdelijk contract bij verlenging omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Met deze toevoeging moeten huurders bij contracten die

Voordelen	Nadelen
- Voor werkgevers van arbeidsmigranten: bij onverwacht langere doorlooptijd van de werkzaamheden kan hij de arbeidsmigrant een tijdelijke verlenging aanbieden. - Voor arbeidsmigranten: bij onverwacht langere doorlooptijd van de werkzaamheden hoeft hij niet te verhuizen naar andere woonruimte want verhuurder kan tijdelijk verlengen. - Voor huurders: verhuurders maken Mogelijk minder gebruik van contracten die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is en ze minder bescherming biedt.	- korter duren dan 2 jaar mogelijk langer wachten op een contract voor onbepaalde tijd.

Tijdelijke huurcontracten met minimumtermijn

Op dit moment is de afgesproken huurperiode van tijdelijke contracten eenzijdig bindend voor de verhuurder. Een verhuurder mag niet tussentijds opzeggen. Een huurder wel. De huurder moet hierbij een opzegtermijn in acht nemen die gelijk is aan de betaalperiode (in de regel een maand, maar maximaal drie maanden). Bij contracten voor *onbepaalde tijd* is het nu al mogelijk om een minimumtermijn te hanteren waarbij zowel de verhuurder als huurder het contract niet tussentijds kunnen opzeggen (tenzij zij dit samen eens worden).

Als een huurder er eerder uit gaat brengt dat kosten met zich mee voor de verhuurder, omdat er vaak mutatiekosten (huurderving, eventuele bemiddelingskosten) moeten worden gemaakt. De mogelijkheid bestaat dat verhuurders deze kosten verdisconteren in de huurprijs en dat deze zodoende voor al hun (tijdelijke) huurders stijgen.

Door een minimumperiode ook voor tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken lopen potentiële verhuurders minder financiële risico's en komt er mogelijk meer aanbod.

Opletpunt:

1. Inkadering van de minimumtermijn zou overwogen kunnen worden om te voorkomen dat in het extreme geval de verhuurder de minimumtermijn gelijk stelt aan de contractduur. Dit zorgt ervoor dat huurders – ook wanneer zij een andere woning hebben gevonden – de huur tot het einde van het contract zouden moeten betalen.

Voordelen	Nadelen
- Voor verhuurders: het biedt zekerheid over een minimale verhuurperiode en de daarbij behorende huurpenningen. - Voor verhuurders: voorkomt dat ze snel(ler) achter elkaar geconfronteerd kunnen worden met huurderswisselingen en de daarmee gepaard gaande kosten. - Voor huurders: door verlaagde risico's voor de verhuurder, mogelijk meer aanbod. - Voor huurders: minder mutatiekosten die worden doorberekend in de huurprijs.	- Een huurder is minder flexibel als er een andere passende woning beschikbaar komt of als bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning eerder wordt opgeleverd dan gepland

2.8 Startersvarianten

PM – zie separaat document

Startersvarianten

Dit document bevat zes verschillende varianten voor starters. De eerste twee varianten zijn voorstellen die naar aanleiding van de publieke oproepen uitgewerkt zijn door het kabinet. De laatste vier zijn voorstellen vanuit leden van de coalitie. Alle varianten zijn (technisch) uitgewerkt door BZK, waarbij veelal gebruik is gemaakt van eerdere stukken die zijn afgestemd met FIN. In de bijlage is een tabel opgenomen met de verwachte effecten van de maatregelen. De startersvarianten blijven onderdeel van het bredere pakket voor betaalbaarheid en zouden ook zo gezien moeten worden.

Varianten aangedragen door het kabinet

Variant 1

- Rijksbijdrage (20 - 50 mln) bestaande SVn Starterslening.
- Onderzoek naar verhoging en verlaging van de LTV-limiet.

Toelichting

Voor veel starters geldt dat de maximale loan-to-income (LTI) knelt. Met een Rijksbijdrage voor de bestaande SVn Starterslening worden starters geholpen die de LTI-limiet als knellend ervaren. Deze variant geeft koopstarters op zeer korte termijn een steuntje in de rug. De Starterslening biedt koopstarters de mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden het verschil tussen de prijs van de eerste koopwoning en de maximale leencapaciteit op basis van het inkomen te overbruggen. Door cofinanciering met gemeenten (en provincies) komt een groter bedrag beschikbaar voor startersleningen. De starterslening heeft in 2012-2015 (met een eerdere rijksbijdrage van 50 mln) ca. 13.000 starters geholpen.

Naast de Rijksbijdrage kan verder onderzoek uitwijzen of een uitzonderingsregeling op de LTV-limiet een duurzame oplossing is voor potentiële koopstarters die over onvoldoende eigen middelen beschikken. In hetzelfde onderzoek wordt eveneens onderzocht of een verlaging van de LTV-limiet een proportionele maatregel is voor de bescherming van huishoudens tegen restschuld risico's en de borging van de financiële stabiliteit.

Financiële gevolgen: 20-50 mln extra uitgaven Rijksbijdrage. Financiën ziet hiervoor dekking in de Woningbouwimpuls of andere bronnen binnen de BZK-begroting. BZK stelt dat deze middelen al zijn bestemd. BZK kan een andere financiële invulling voorstellen tijdens de Voorjaarsbesluitvorming. Er kan echter niet vooruitgelopen worden op de resultaten hiervan.

Voor alle maatregelen op het gebied van de LTV-limiet geldt een uitvoeringsvoorbehoud. Uit het voorlopige onderzoek naar differentiatie overdrachtsbelasting bleek dat er geen databron is die met zekerheid informatie kan verstrekken over of een koper een starter of doorstromer is. Indien in de uitvoering blijkt dat dit onderscheid inderdaad niet goed gemaakt kan worden, moet onderzocht worden of een leeftijdsgrens als proxy kan worden toegepast.

Variant 2

- (Tijdelijke) Uitzonderingsregeling LTV-limiet voor starters tot 106% bij een LTI van 100% en afsluiten NHG; parallel onderzoek naar de spaarfaciliteit.
- Het is mogelijk om een gematigdere uitzonderingsregeling te treffen, waarbij koopstarters bijvoorbeeld tot maximaal 103% LTV kunnen financieren. Met deze extra leenruimte kunnen koopstarters bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting financieren.
- De termijn van de tijdelijke uitzonderingsregeling wordt gekoppeld aan de invoering van een spaarfaciliteit. Indien het onderzoek uitwijst dat de spaarfaciliteit niet wenselijk is, blijft de uitzonderingsregeling voortbestaan.
- Deze variant wordt gecombineerd worden met een verlaging van de LTV-limiet voor doorstromers naar 90 of 95% met stappen van 0,5 of 1 procentpunt per jaar. Logisch is dan een kleine beweging omhoog voor starters te combineren met een kleine beweging omlaag voor doorstromers en een grotere beweging voor starters te combineren met een grotere beweging voor doorstromers.

Toelichting

Variant 2 biedt koopstarters via een (tijdelijke) uitzonderingsregeling op de LTV-limiet de mogelijkheid om de kosten koper met de eerste hypotheek mee te financieren. Hierbij gelden borging via NHG en honorering van de LTI-limiet van 100% als bindende voorwaarden. Het is de wens van de minister voor M&W om de tijdelijkheid van de uitzonderingsregeling expliciet te koppelen aan de mogelijke invoering naar de spaarfaciliteit. De verlaging van de LTV-limiet voor doorstromers zal het restschuld risico voor doorstromers verlagen, de stabiliteit van de woningmarkt verhogen en de hoge Nederlandse hypotheekschulden beperken.

Uitzondering starters	Mogelijke varianten	Voordeel starters (bij koopwoning van €300.000,-)
LTV-limiet	106%	Financiering volledige kosten koper: €18.000,-
	102%	Financiering overdrachtsbelasting: €6.000,-
LTV-verlaging doorstromers	Mogelijke varianten	Verhoogde inbreng spaarmiddelen (bij koopwoning van €300.000,-)
Eindpunt afbouw	95%	€15.000,-
	90%	€30.000,-
LTV-verlaging doorstromers	Mogelijke varianten	
Stappen afbouwtraject per jaar	1 procentpunt	
	0,5 procentpunt	

Financiële gevolgen: Een eerste grove inschatting van de inkomstenderving via extra aanspraak op de hypotheekrenteaftrek is structureel maximaal € 100 mln. Er is nog geen inschatting gemaakt van de opbrengsten van een verlaging van de LTV-limiet voor doorstromers bij een keuze voor 90 of 95%. Mogelijk compenseren de kosten en opbrengsten elkaar op lange termijn. Op korte termijn is er met zekerheid sprake van inkomstenderving. Voor deze inkomstenderving ontbreekt dekking aan de inkomstenkant. Deze dekking moet gelijktijdig met de besluitvorming over de maatregel geregeld zijn.

Voor alle maatregelen op het gebied van de LTV-limiet geldt een uitvoeringsvoorbehoud. Uit het voorlopige onderzoek naar differentiatie overdrachtsbelasting bleek dat er geen databron is die met zekerheid informatie kan verstrekken over of een koper een starter of doorstromer is. Indien in de uitvoering blijkt dat dit onderscheid inderdaad niet goed gemaakt kan worden, moet onderzocht worden of een leeftijdsgrens als proxy kan worden toegepast.

[Variant 3 – ambtelijk FIN heeft grote uitvoeringstechnische bezwaren bij deze variant]

- Starters kunnen bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) een lening aangaan voor de kosten koper, tot maximaal 6% bovenop de maximale toegestane LTV van 100%.
- Rijksbijdrage van EUR 50mln aan SVn ter realisatie van deze kosten koper lening

Toelichting

Door een aparte kosten koper lening in te richten bij SVn wordt scherper afgebakend dat er alleen gebruik van wordt gemaakt als de LTV knellend is vanwege een gebrek aan eigen middelen. Starters kunnen namelijk niet hun eerste hypotheek verhogen tot 106%, maar moeten een tweede hypothecaire lening afsluiten, met de daarbij behorende afsluitingskosten. Dit kan met de gunstige voorwaarden die SVn te bieden heeft, waardoor de risico's voor huishoudens worden beperkt. De kosten koper lening wordt alleen beschikbaar gesteld voor NHG-hypotheek.

Voor elke uitzonderingsregeling op de generieke LTV-limiet is een aanpassing van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet noodzakelijk. De hiervoor geldende uitvoeringstechnische bezwaren dienen nader te worden uitgezocht.

Om deze kosten koper lening beschikbaar te maken wordt er een eenmalige Rijksbijdrage van EUR 50 mln gedaan. Gemeenten worden aangemoedigd ook een bijdrage te doen. Er moet nog berekend worden hoeveel kosten koper leningen met een Rijksbijdrage van EUR 50 mln verstrekt kunnen worden, maar de financiering zal op een vergelijkbare manier gebeuren zoals bij de starters lening via de Netto Contante Waarde (NCW) systematiek. In eerste grove inschatting laat zien dat er met een Rijksbijdrage van EUR 50 mln zo'n EUR 500

mln aan leningen kan worden verstrekt en er dus minstens 30.000 starters gebruik van kunnen maken.

De ervaringen met de starterslening zijn dat vanwege de inkomensstijging, na 10 jaar 65% de lening in zijn geheel aflost (en dat gaat over aanzienlijk grotere bedragen). Het kan daarmee een revolverend fonds worden wat dat wat er wordt terugbetaald weer opnieuw uitleent.

Het heeft de voorkeur om de kostenkoperlening niet enkel toe te staan voor mensen die gebruik maken van de starterslening van SVn, omdat daarmee de groep die er gebruik van kan maken flink wordt beperkt (met een eerdere Rijksbijdrage aan de starterslening waren 13.000 mensen geholpen). Dat zou echter wel betekenen dat de afsluitingskosten in verhouding erg hoog zijn: EUR1300,- op een lening van ongeveer EUR 18.000,-. Dit bedrag kan wel worden meegefinancierd.

Budgettaire gevolgen

De maatregel kost incidenteel € 50 mln. Voor deze maatregel ontbreekt momenteel financiële dekking. Deze dekking moet specifiek en gelijktijdig met de besluitvorming over de maatregel geregeld zijn. Financiën ziet hiervoor dekking in de Woningbouwimpuls of andere bronnen binnen de BZK-begroting. BZK benadrukt dat deze middelen echter al zijn bestemd. Een andere bestemming van deze middelen of eventuele andere financiële ruimte kan worden gezocht tijdens de Voorjaarsbesluitvorming. Er kan echter niet vooruitgelopen worden op de resultaten hiervan.

De inkomstenderving vanwege een hogere hypotheekrenteaftrek moet nog worden doorgerekend voor deze variant.

Uitvoeringsvoorbehoud: Het lijkt juridisch onhoudbaar om zonder goede onderbouwing één stichting een exclusief uitzonderingsrecht op de generieke LTV-limiet te verschaffen. De huidige Tijdelijke Regeling biedt ruimte voor een onderbouwde verantwoorde overschrijding van de LTI-limiet; voor de LTV-limiet is dit niet het geval. Om één partij de mogelijkheid te geven een lening te verschaffen boven de LTV-limiet moet er een zware onderbouwing worden geleverd waarom het algemene belang wordt gediend dat deze partij het doet en er geen alternatieven zijn die hetzelfde doel dienen. Het lijkt lastig in dit geval deze onderbouwing te kunnen geven.]

Varianten van de coalitiepartijen

Variant 4 (VVD)

- Uitzonderingsregeling LTV-limiet voor starters tot 106%.

Toelichting

Variant 4 biedt koopstarters via een uitzonderingsregeling op de LTV-limiet de mogelijkheid om de kosten koper met de eerste hypotheek mee te financieren. Indien het afsluiten van een NHG-hypotheek niet als voorwaarde wordt opgenomen, komt het restschuld risico mogelijk volledig bij de koper te liggen.

Financiële gevolgen: Een eerste inschatting van de inkomstenderving via extra aanspraak op de hypotheekrenteaftrek is structureel maximaal € 100 mln. Indien NHG niet als voorwaarde zal gelden, dan zal de inkomstenderving veel hoger zijn omdat de doelgroep die in aanmerking komt voor de uitzondering groter zijn. Voor deze inkomstenderving ontbreekt dekking aan de inkomstenkant. Deze dekking moet gelijktijdig met de besluitvorming over de maatregel geregeld zijn.

Voor alle maatregelen op het gebied van de LTV-limiet geldt een uitvoeringsvoorbehoud. Uit het voorlopige onderzoek naar differentiatie overdrachtsbelasting bleek dat er geen databron is die met zekerheid informatie kan verstrekken over of een koper een starter of doorstromer is. Indien in de uitvoering blijkt dat dit onderscheid inderdaad niet goed gemaakt kan worden, moet onderzocht worden of een leeftijdsgrens als proxy kan worden toegepast.

Variant 5 (CDA)

- Generieke verlaging LTV naar 90% met een uitzondering voor starters tot 106% wanneer zij onder de 90% van de LTI-limiet blijven.

Toelichting

Deze maatregel ziet toe op het verruimen van de financieringsmogelijkheden van starters die wel ruim voldoende inkomen hebben voor de aankoop van een huis maar onvoldoende spaargeld hebben om de kosten koper te financieren.

De verlaging van de LTV-limiet voor doorstromers zal naar verwachting het restschuldrisico voor consumenten verlagen, de stabiliteit van de woningmarkt verhogen en de hoge Nederlandse hypotheekschulden beperken. Voor koopstarters wordt een uitzondering toegestaan op de loan-to-value-limiet (LTV) van 106% om de kosten koper te financieren. Dit mag alleen als huishoudens maximaal 90% van hun financieringscapaciteit op basis van hun inkomen (LTI) benutten om de kans op eventuele betalingsproblemen verder te verkleinen. Om het verhoogde risico op een restschuld te mitigeren wordt de uitzondering alleen toegestaan bij hypotheekleningen met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het verhoogde restschuldrisico wordt dus (in het geval van life events) door NHG gedragen.

Financiële gevolgen: Een eerste inschatting van de inkomstenderving via extra aanspraak op de hypotheekrenteaftrek is structureel maximaal 55 mln. Hierbij wordt er echter van uitgegaan van dat alle starters onder de 90% van de LTI-limiet gebruik maken van deze mogelijkheid. Het werkelijke beslag zal mogelijk lager uitvallen door de vereiste borging van NHG. Een eerste grove inschatting indiceert dat de generieke verlaging van de LTV-limiet meer dan voldoende oplevert om dit te dekken.

Voor alle maatregelen op het gebied van de LTV-limiet geldt een uitvoeringsvoorbehoud. Uit het voorlopige onderzoek naar differentiatie overdrachtsbelasting bleek dat er geen databron is die met zekerheid informatie kan verstrekken over of een koper een starter of doorstromer is. Indien in de uitvoering blijkt dat dit onderscheid inderdaad niet goed gemaakt kan worden, moet onderzocht worden of een leeftijdsgrens als proxy kan worden toegepast.

Variant 6 (D66)

- Rekening houden met inkomensstijging jonge woningzoekenden bij het bepalen van de maximale LTI-norm.

Toelichting

Met deze variant zou – in afwijking van de huidige Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet – toe worden gestaan dat een statistische onderbouwing van een verwachte toekomstige inkomensontwikkeling ook wordt meegewogen bij de vaststelling van de maximale LTI-limiet. Deze verdere inkomensontwikkeling kan modelmatig worden geschat aan de hand van vragen over bijvoorbeeld de gevolgde opleiding, werkervaring en specialisme. Met deze varianten kunnen meer starters een woning kopen omdat zij meer kunnen lenen op basis van hun inkomen vanwege de reële verwachting dat hun inkomen zal groeien.

Kredietverstrekkers zijn verplicht om met de financieringslastnormen uit de Tijdelijke regeling hypothecair krediet te toetsen of consumenten de maandelijkse lasten van een hypotheeklening structureel kunnen dragen. Het Nibud adviseert het kabinet jaarlijks over het vaststellen van de maximale financieringslastnormen. Voor deze kredietwaardigheidstoets wordt momenteel gekeken naar het huidige huishoudinkomen omdat belangrijk is dat het huishouden ook het eerste jaar de kosten van de hypotheeklening kan dragen. Een salarisverhoging in de nabije toekomst mag worden meegenomen.

De afgelopen jaren zijn twee initiatieven gestart om de bestendigheid van het inkomen van mensen met een flexibel dienstverband bij hypotheekaanvragen te bepalen: de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan. Hierbij wordt naast het inkomen ook gekeken naar arbeidsmarktkansen en toekomstige verdien capaciteit. Deze initiatieven ontplooiën zich al binnen de huidige Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Daarnaast biedt de Regeling ruimte om gemotiveerd af te wijken van de financieringslastnormen.

Met een dergelijke regeling neemt het risico dat consumenten hun maandelijkse hypotheeklasten niet kunnen dragen toe; een voorziene inkomensontwikkeling zal namelijk lang niet altijd worden gerealiseerd. Tevens bestaat het risico op life events zoals echtscheiding of werkloosheid. Daarnaast zal de consument in het begin van de looptijd van de hypotheeklening – als de inkomensstijging nog niet is gerealiseerd – een groter deel van zijn inkomen kwijt zijn aan hypotheeklasten. Een algemene verruiming van de leencapaciteit

op basis van het inkomen zal naar verwachting een sterker prijsopdrijvend effect hebben dan een verruiming van de LTV-limiet.

Uitvoering: Dit voorstel vereist nader onderzoek met betrokkenheid van partijen zoals de AFM en het Nibud. Deze variant kan daarom naar verwachting niet op korte termijn worden geïmplementeerd.

Financiële gevolgen: Aangezien het voorstel bij implementatie zal leiden tot extra kredietverlening aan koopstarters, zal de aanspraak op de hypotheekrenteafrek toenemen. De budgettaire impact hangt sterk af van de uiteindelijke vormgeving van de maatregel.

Notitie augustusbesluitvorming: betaalbaarheid huurders en balansverkortung

Doelstellingen augustusbesluitvorming

De betaalbaarheid van huurwoningen staat voor een deel van de huurders onder druk. Ongeveer 14% van de 3,3 miljoen huurders heeft een betaalrisico. Dit speelde al vóór de coronacrisis, maar de urgentie van het vraagstuk is nu verder vergroot, onder andere in de middenhuursector. Politiek is hier aandacht voor gevraagd met de moties-Kox.

De inzet voor augustus is gericht op het:

1. Verbeteren van **de betaalbaarheid van huurders** (koopkracht) met een laag (midden)inkomen of problemen door de coronacrisis.

Waarbij maatregelen ook worden getoetst aan de volgende doelstellingen voor de langere termijn (kabinetsformatie):

2. Er moet voldoende ruimte blijven (voor een volgend kabinet) om de middelen van woningcorporaties weer in balans te brengen met de **maatschappelijke opgaven** (motie Ronnes).
3. Het **vereenvoudigen van de huurtoeslag**. Het Rijk komt huurders met een laag (midden)inkomen tegemoet in hun huurlasten met de huurtoeslag. Uit het IBO Toeslagen komt naar voren dat het toeslagenstelsel vereenvoudigd moet worden en verbeterd kan worden vanuit het perspectief van doenvermogen van burgers.

Algemene noties bij de maatregelen

In de tabel op pagina 2 worden vijf maatregelen langs de hierboven genoemde doelstellingen gelegd. In algemene zin kan daarbij het volgende opgemerkt worden:

- Het vereenvoudigen van de huurtoeslag vraagt wetswijzigingen. Het is zeer moeilijk haalbaar om deze wetswijzigingen voor 2021 uitgewerkt en parlementair behandeld te hebben. Dit geldt ook voor de uitvoering: het doorvoeren van ingrijpende maatregelen per 2021 zal voor de Belastingdienst niet mogelijk zijn.
- De minimale inzet op doelstelling 2 en 3 is dat de huidige situatie niet verslechterd. De voorgestelde maatregelen (en andere maatregelen in de augustusbesluitvorming) moeten niet de ruimte wegnemen om op deze doelstellingen in de toekomst (bij een volgende kabinetsformatie) (verdere) stappen te zetten.
- Uit de motie Ronnes volgt dat al in de volgende kabinetsperiode tekorten bij corporaties ontstaan om hun maatschappelijke opgave op te pakken, opbouwend naar ruim € 30mld tekort in 2035. U heeft de TK toegezegd dit najaar met doorgerekende maatregelenpakketten te komen. De verhuurderheffing en structurele huurverhogingen zijn daarin de verreweg meest efficiënte oplossingen. Een (te grote) balansverkortung beperkt of ontnemt de mogelijkheid voor een volgend kabinet om tot een oplossing te komen via de verhuurderheffing of huurverhogingen, terwijl dit kabinet ervoor heeft gekozen het vraagstuk door te schuiven. Alternatieven bieden minder perspectief vanwege juridische beperking (vrijstelling ATAD/Vpb) of lagere efficiëntie (subsidies kosten het Rijk ongeveer twee keer zoveel als een tariefsverlaging).

Advies

- U wordt geadviseerd voor de korte termijn in te zetten op maatregelen binnen de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren (fiche 3) in combinatie met extra middelen voor de woonkostentoeslag (fiche 4). Dit is de meest efficiënte route vanuit optiek van de rijksbegroting (koopkrachtverbetering per euro intensivering). Huurverlaging en een tariefsverlaging in de verhuurderheffing kunnen worden betrokken bij de structurele oplossingen voor het tekort van corporaties (kabinetsformatie).
- Indien wordt ingezet op een balansverkortung en u daarin toch mee wilt gaan, wordt u geadviseerd om voor een gerichte maatregel te gaan waarmee de huur van huurtoeslagontvangers teruggebracht wordt naar de aftoppingsgrens (voorkeursvarianten fiche 1 -> € 119 mln-292 mln).
- Indien voor deze optie wordt gekozen is het van belang, in het licht van de uitvoering motie Kox, dat het vergroten van de betaalbaarheid van huurwoningen niet door Financiën wordt gepresenteerd als een vereenvoudiging van de huurtoeslag en verbetering van de betaalbaarheid maar door BZK, waarbij de verbetering van de betaalbaarheid voorop staat. Indien wordt ingezet op een grotere maatvoering, adviseren wij u tot maximaal circa € 500 miljoen balansverkortung mee te gaan. Daarna volgen er keuzes die het bredere vraagstuk van opgaven-middelen (motie Ronnes) raken en de toezeggingen die zijn gedaan om dit door een volgend kabinet op te lossen.

OVERZICHT MAATREGELEN EN ALTERNATIEVEN

	Doel 1: Betaalbaarheid verbeteren	Doel 2: Mogelijkheid opgave motie Ronnès invullen	Doel 3: Huurtoeslag (HT) vereenvoudigen	Effecten op overheids- financiën	(Neven)effecten en toelichting
Fiche 1: Balansverkortung in 2021: Woningcorporaties krijgen een korting van €1mrd op de verhuurderheffing in ruil voor een huurverlaging van €1mrd.	- Huren worden verlaagd naar gemiddeld ca. € 510-530 voor huurders met een inkomen tot € 43.126, zowel bij corporaties als particuliere verhuurders die korting krijgen op de verhuurderheffing - Ca +1,4% koopkracht voor huurtoeslag-ontvangers bij woningcorporaties. - Overige huurders die huurverlaging krijgen positieve koopkracht. - Aandeel huishoudens met een betaalrisico daalt naar verwachting met 2,7 procentpunt	De verhuurderheffing (VHH) wordt met €1mrd verminderd, waardoor het tekort motie Ronnès niet desgewenst uit de vhh gedekt kan worden door een volgend kabinet.	- Nog geen vereenvoudiging HT, wel verkleining. - Vervolgens kunnen in 2022 vereenvoudigingen worden doorgevoerd.	Ca € 620mln intensivering, want huurverlaging leidt tot ca € 380mln besparing in de huurtoeslag Dit is € 44 mln per 0,1% koopkrachtwinst (in de variant balansverkortung, fiche 1 en fiche 2, loopt de hoeveelheid intensivering in euro's niet gelijk met de koopkrachtverbetering. De helft van de intensivering levert in fiche 1 en 2 dus niet de helft van de koopkrachtwinst op). Bij fiche 3 (huurtoeslag) loopt dit wel gelijk.	- Mate van gerichtheid op inkomen huurder afhankelijk van juridische vormgeving (wetswijziging mag meelopen in Belastingplan). - Verschillen in balansverkortung per verhuurder (vanwege hogere WOZ waarde en de VHH) waardoor verschillen in huurverlaging - Ook particuliere verhuurders die VHH betalen zullen huurverlaging doorvoeren in ruil voor korting, mogelijk handhavingsvraagstuk - Positief koopkrachteffect voor andere huurders als zij profiteren van huurverlaging. - Koopkracht verbetert ook in brede zin omdat huurverhoging/verlaging doorwerkt in inflatiepercentage
Voorkeursvariant 1, fiche 1: Huur verlagen tot hoge aftoppingsgrens (€ 663,40) voor huurders door een balansverkortung	- Huurverlaging tot € 663,40 - Gemiddeld +0,3% koopkracht voor huurtoeslag-ontvangers in corporatiewoningen (+2,3% voor de 13% met een effect). - Aandeel huishoudens¹ met een betaalrisico daalt naar verwachting met 0,6 procentpunt	De verhuurderheffing wordt met €119mln verminderd, waardoor de tegemoetkoming in de opgave mogelijk blijft.	- Nog geen vereenvoudiging HT, wel verkleining. - Vervolgens kunnen in 2022 vereenvoudigingen worden doorgevoerd.	Ca. 104mln intensivering. Huurverlaging leidt tot ca €15mln besparingen in de huurtoeslag. Dit is € 34,5 mln per 0,1% koopkrachtwinst.	- Maatregel gericht op corporaties en particuliere verhuurders die VHH betalen. - Past in de lijn van passend toewijzen en uitgangspunten van betaalbaar huren.
Voorkeursvariant 2, fiche 1: Huur verlagen tot lage aftoppingsgrens (€ 619,01) voor huurders door een balansverkortung	- Huurverlaging tot € 619,01 - Ca +0,6% koopkracht voor huurtoeslag-ontvangers in corporatiewoningen (+2,4% voor de 25% met een effect).	De verhuurderheffing wordt met €292mln verminderd, waardoor de tegemoetkoming	- Nog geen vereenvoudiging HT, wel verkleining. - Vervolgens kunnen in 2022 vereenvoudigingen worden doorgevoerd.	Ca. 229mln intensivering. Huurverlaging leidt tot ca €63mln besparingen in de huurtoeslag. Dit is € 38 mln per 0,1% koopkrachtwinst.	- Maatregel gericht op corporaties en particuliere verhuurders die vhh betalen. - Past in de lijn van passend toewijzen en uitgangspunten van betaalbaar huren.

	- Aandeel huishoudens met een betaalrisico daalt naar verwachting met 0,9 procentpunt	in de opgave mogelijk blijft.	ingen worden doorgevoerd.		
Fiche 2: Balansverkortings in 2022: Woningcorporaties krijgen een korting van €1mrd op de verhuurderheffing in ruil voor huurverlaging van €1mrd, daarnaast doorvoeren vereenvoudigingen huurtoeslag (IBO deel 1)	- Huurverlaging tot € 465 - Ca. +0,7% koopkracht voor huurtoeslagontvangers, maar grote spreiding zowel positief als negatief - Aandeel huishoudens met een betaalrisico daalt afhankelijk van vormgeving met 0,7 tot 2,6 procentpunt.	De verhuurderheffing wordt met €1mrd verminderd, waardoor het tekort motie Ronnes niet desgewenst uit de vhh gedekt kan worden door een volgend kabinet.	Vereenvoudigingen en verkleining huurtoeslag	Ca. €200mln intensivering. Beperken omvang doelgroep met negatieve effecten kan door meer budget in te zetten. Dit is € 28,5 mln per 0,1% koopkrachtwinst.	- Huurverlagingen gericht op huishoudens met de laagste inkomens bij corporaties en particuliere verhuurders die vhh betalen. - FIN heeft bezuinigingsopties gepresenteerd voor de intensivering - Keuzes in vormgeving
Fiche 3: 10% extra huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens	- Ca 0,8% koopkracht voor huurtoeslagontvangers in corporatiewoningen - Aandeel huishoudens met een betaalrisico daalt naar verwachting met 1,7 procentpunt	Geen effect	Geen vereenvoudiging HT, vergroting HT. Wel groter inverdieneffect bij voorziene vereenvoudigingen van de HT.	€180mln Dit is € 22,5 mln per 0,1% koopkrachtwinst.	Maatregel richt zich op huishoudens met de hoge huren: de voorziene vereenvoudigingen HT ook
<i>Minimumvariant fiche 3:</i> <i>5% extra huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens</i>	- Ca 0,4% koopkracht voor huurtoeslagontvangers in corporatiewoningen - Aandeel huishoudens met een betaalrisico daalt naar verwachting met 0,7 procentpunt	Geen effect	Geen vereenvoudiging HT, vergroting HT. Wel groter inverdieneffect bij voorziene vereenvoudigingen van de HT.	Ca. €90mln Dit is € 22,5 mln per 0,1% koopkrachtwinst.	Maatregel richt zich op huishoudens met de hoge huren: de voorziene vereenvoudigingen HT ook
Alternatieve variant fiche 3: Eigen bijdrage (€16,94) afschaffen voor alle HT-ontvangers	- Ca. 1,3% koopkracht voor huurtoeslagontvangers in corporatiewoningen - Aandeel huishoudens met een betaalrisico daalt naar verwachting met 3,4 procentpunt	Geen effect	Kleine administratieve vereenvoudiging HT, echter er ontstaat geen inverdieneffect bij de voorziene vereenvoudigingen van de HT.	€285mln Dit is € 22 mln per 0,1% koopkrachtwinst.	- Ongericht voor alle huurtoeslagontvangers, ook voor die passend wonen en geen betaalbaarheidsproblemen ervaren - Door de eigen bijdrage af te schaffen kan in de toekomst

					niet meer gestuurd worden met de eigen bijdrage
Fiche 4: Woonkostentoeslag bij gemeente	Maatwerk aan huurders met problemen; geen direct meetbaar koopkrachteffect	<i>N.v.t.</i>	<i>N.v.t.</i>	Ca. €75mln (eenmalig)	• Gericht op huishoudens die niet in aanmerking komen voor HT • Politieke aandacht voor middenhuur • Past bij inzet SZW
Fiche 5: Wettelijke kaders huurverhogingen inperken	+	<i>N.v.t.</i>	<i>N.v.t.</i>	Geen	Inperken van huurverhogingsmogelijkheden zal tot weerstand bij de verhuurders leiden. Vermindert hun mogelijkheden om te investeren.

Fiche 1: Huurverlaging en balansverkorting per 1 januari 2021

Wat is de maatregel?

Er komt een gedeeltelijke uitruil tussen de verhuurderheffing, huurverlaging en huurtoeslag. Idee van FIN is dat de verhuurderheffing per 1 januari 2021 verlaagd wordt met +/- € 1mrd. Dit bedrag wordt vervolgens ingezet door het verlagen van de huren van huurders die wonen in een gereguleerde woning tot gemiddeld € 530 of € 510, voor zover zij een inkomen hebben onder de inkomensgrens van de inkomensafhankelijke huurverhoging (€43.126). De lagere huren leiden vervolgens tot lagere uitgaven aan de huurtoeslag van € 380mln. Daardoor ontstaat voor de betreffende huurders een lastenverlichting – en dus betaalbaarheidsverbetering – van in totaal € 620mln. Dit is tevens de intensivering voor het Rijk.

NB. De gerichtheid van deze maatregel is afhankelijk van de juridische vormgeving. De hoogte van de korting moet doorgerekend worden als huurverlaging. Uitgangspunt is nu dat de verhuurders, zowel corporaties als particuliere verhuurders (die verhuurderheffing betalen), de korting op de VHH zelf doorberekenen aan de huurders. Corporaties worden hierop gecontroleerd door de Aw, overige verhuurders niet.

Wat is het doel van de maatregel?

Het doel van de maatregel is (I) het verbeteren van de betaalbaarheid in de huursector en (II) het zetten van een eerste stap richting het vereenvoudigen van de huurtoeslag (door het verkleinen van de huurtoeslag).

Voorkeursvariant: Door te kiezen voor een variant van deze fiche waarbij de huren worden verlaagd tot de lage aftoppingsgrens (€ 619,01) of hoge aftoppingsgrens (€ 663,40) komt het doel om het volgend kabinet de mogelijkheid te geven om het tekort van corporaties voor de maatschappelijke opgaven in de verhuurderheffing niet in het geding. Dit past in de beleidslijn van betaalbaar huren zoals deze gekozen wordt bij passend toewijzen.

Doelmatigheid

Ter beoordeling van de doelmatigheid dienen de volgende zaken in samenhang afgewogen te worden:

- 1. Effect voor huurders.** Het uiteindelijke effect voor huurders komt neer op een lastenverlichting – en dus betaalbaarheidsverbetering – van €620mln. Meer specifiek zien de (gemiddelde) inkomenseffecten voor huurtoeslagontvangers in corporatiewoningen er als volgt uit:

	AS	MP	ASO	MPO	Totaal
Aandeel positief	45%	77%	50%	64%	57%
Aandeel geen effect	55%	23%	50%	36%	43%
Gemiddeld positief effect	2,8%	2,6%	2,2%	1,9%	2,5%
Gemiddeld effect	1,3%	2,0%	1,1%	1,2%	1,4%

(AS = alleenstaand, MP = meerpersoons, ASO = alleenstaand boven pensioenleeftijd, mpo = meerpersoons boven pensioenleeftijd)

Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat in het geval in 2022 vereenvoudigingen in de huurtoeslag worden geïntroduceerd en daar geen additioneel budget voor wordt vrijgemaakt, huurders vanwege de effecten van deze vereenvoudigingen zeer waarschijnlijk in 2022 te maken krijgen met negatieve inkomenseffecten ten opzichte van 2021. Daarnaast is het in 2021 niet mogelijk om ook de huurders in de particuliere gereguleerde sector te bereiken.

- 2. Vereenvoudiging huurtoeslag.** De werking van de huurtoeslag wordt in deze variant nog niet aanzienlijk vereenvoudigd. De facto treden wel een aantal effecten op die de uitvoeringspraktijk van het huidige systeem voor de Belastingdienst eenvoudiger maken. Zo komen door de huurverlaging veel mensen onder de aftoppingsgrens terecht. Ook wordt de totale omvang van de huurtoeslag kleiner, wat in de praktijk zal leiden tot minder (hoge) nabetalingen en terugvorderingen. Daarmee draagt deze maatregel wel bij aan de algemene doelstelling om de huurtoeslag anders / beter in te richten, waardoor hij niet strijdig is met eventuele aanvullende regelgeving ter vereenvoudiging van de huurtoeslag

(IBO deel 1), die mogelijk op een later moment wordt geïntroduceerd (zie ook fiche 2).

3. **Gevolgen voor woningcorporaties.** Door de verlaging van de verhuurderheffing 1-op-1 om te zetten in het verlagen van huren, is het financiële effect voor woningcorporaties onderaan de streep 0. Hierdoor blijft de huidige investeringscapaciteit per saldo gelijk. De ruimte voor een volgend kabinet om desgewenst via de verhuurderheffing of huurverhoging het tekort voor de maatschappelijke opgave op te lossen, wordt sterk beperkt en/of ontnomen. Verder dalen op sectorniveau de totale huuropbrengsten eenmalig met ca. 7% (€950mln). Daarnaast zullen, vanwege regionale verschillen in WOZ-waarde, op corporatieniveau mogelijk verschillen optreden, afhankelijk van de vormgeving van de huurverlaging. Bij de eerdergenoemde variant (1) is er geen effect. Bij variant (2) verschuift in totaal ruim 2 miljard aan investeringscapaciteit. Dit is bijvoorbeeld ten opzichte van de totale IBW voor nieuwbouw van 2020 (ca € 40 miljard) een beperkt bedrag. Er zijn wel regionale verschillen. Regio's als Limburg, Zeeland en ook de Rotterdamse corporaties gaan er op achteruit, Amsterdamse corporaties zien een aanzienlijke stijging. Hierdoor is het wellicht nodig om een compensatiemechanisme in het leven te roepen, hetgeen naar verwachting juridisch/technisch niet haalbaar is per 1 januari 2021. Dit leidt ertoe dat geaccepteerd zal moeten worden dat de huurverlaging afhankelijk is van de mate waarin de individuele corporatie door de verlaging van de verhuurderheffing financiële ruimte krijgt (variant (1)).
4. **Gevolgen voor de Rijksbegroting.** Deze maatregel leidt tot een intensivering van de Rijksbegroting van €620mln. Dit komt omdat de inkomsten vanuit de verhuurderheffing met €1mrd dalen, terwijl de uitgaven aan de huurtoeslag met €380mln dalen. Dit inderdieneffect ligt lager dan het effect in fiche 2, omdat (I) de huurverlaging niet 2021 al gericht doorgevoerd kunnen worden bij de huurders met de laagste inkomens en (II) het in 2021 niet mogelijk is om al enkele vereenvoudigen door te voeren (die een groot inderdieneffect opleveren).
5. **Praktische uitwerking.** Om de voorgeschreven huurverlaging specifiek bij huishoudens met een laag inkomen te kunnen uitvoeren, moet er gegevensuitwisseling tussen de Belastingdienst en verhuurders juridisch én technisch mogelijk worden gemaakt. Dit is per 1 januari 2021 niet haalbaar. Wel is het mogelijk om meer generieke huurverlagingen door te voeren, door het verlagen van de huren van huurtoeslaggerechtigde huurders die wonen in een gereguleerde corporatiewoning en een inkomen hebben onder de inkomensgrens van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op het gebied van wetgeving is het nodig om ten eerste het tarief van de verhuurderheffing aan te passen en ten tweede in een wet op te nemen dat corporaties verplicht zijn de huurverlagingen door te voeren. Eventueel is het aanvullend nodig om (I) de wet IAH aan te passen om een wettelijke grond te creëren voor het gebruik van IAH-gegevens voor huurverlaging, (II) mogelijk een compensatieregeling in het leven te roepen voor verschillen tussen corporaties, en (III) de maximale individuele huurverhoging aan te passen ten behoeve van compensatie voor weglek verhuurderheffing bij overige verhuurders. Het is zeer moeilijk haalbaar om deze wetswijzigingen voor 2021 uitgewerkt en parlementair behandeld te hebben.
6. **Politieke speelveld.** Vanwege de lastenverlichting €620mln draagt deze maatregel bij aan de betaalbaarheid en het antwoord op de motie-Kox. Daarnaast past de balansverkortings binnen de (ambitieuze) kabinetsreactie op het IBO Toeslagen – maar van verregaande systematische vereenvoudiging is nog geen sprake. De investeringscapaciteit van corporaties blijft gelijk, waarbij evenwel het volgend kabinet de mogelijkheden ontnomen wordt om de tekorten voor de maatschappelijke opgave uit de motie Ronnes op te lossen via de verhuurderheffing.

7. Score op de diverse doelstellingen (zie P1)

Doelstelling	Effect van de maatregel
Verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders met een laag (midden)inkomen of problemen door de coronacrisis	Gemiddeld positief effect van 1,4%, vanwege lastenverlichting voor huurders à €620mln
Behouden mogelijkheid verhuurderheffing in te zetten voor motie Ronnes	Voor een volgend kabinet resteert te weinig vhh om het corporatietekort op te lossen.
Vereenvoudigen van de huurtoeslag	Balansverkortings leidt niet direct tot vereenvoudiging, maar verkleining HT leidt wel tot eenvoudiger uitvoering van het huidige systeem.

Fiche 2: Huurverlaging, balansverkorting en vereenvoudiging huurtoeslag per 1 januari 2022

Wat is de maatregel?

Er komt een gedeeltelijke uitruil tussen de verhuurderheffing, huurverlaging en huurtoeslag. Hiertoe wordt allereerst de verhuurderheffing per 1 januari 2022 verlaagd met +/- € 1mrd. Dit bedrag wordt vervolgens gericht ingezet voor het verlagen van de huren van huurtoeslaggerechtigde huurders van corporaties. Door de verlaging van de huren, nemen ook de uitgaven aan de huurtoeslag af met zo'n € 535mln. Het resterende bedrag van € 465mln wordt ingevuld door bezuinigingen door de vereenvoudigingen in de huurtoeslag uit IBO deel 1 (€ 265mln) en anderzijds door een intensivering waarmee lastenverlichtingen voor huurders wordt gerealiseerd (€ 200mln).

NB. Er bestaan uiteraard, afhankelijk van politieke en beleidsmatige keuzes, diverse mogelijkheden om dit pakket anders in te richten. Hierbij valt te denken aan welke vereenvoudigingen wel/niet worden doorgevoerd, de wenselijke hoogte en spreiding van de inkomenseffecten/lastenverlichting, het gewenste effect voor de Rijksbegroting, etc. Dit fiche is gebaseerd op het doorvoeren van de volgende vereenvoudigingen uit IBO deel 1: het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen, de lineaire afbouw, het afschaffen van de servicekosten en het harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid onder en boven de pensioengerechtigde leeftijd. Daarnaast dient nagedacht te worden over de huurontwikkeling na invoering van deze maatregel.

Wat is het doel van de maatregel?

Het doel van de maatregel is (I) het verbeteren van de betaalbaarheid in de huursector en (II) het vereenvoudigen van de huurtoeslag (in lijn met de kabinetsreactie op het IBO Toeslagen).

Doelmatigheid

Ter beoordeling van de doelmatigheid dienen de volgende zaken in samenhang afgewogen te worden:

- 1. Effect voor huurders.** Het uiteindelijke effect voor huurders komt neer op een lastenverlichting van €200mln. De spreiding van de effecten is echter divers, variërend van -5% tot +10%. Meer specifiek zien de (gemiddelde) inkomenseffecten voor huurtoeslagontvangers in corporatiewoningen er als volgt uit:

	AS	MP	AO	MPO	Totaal
Aandeel positief	48%	78%	33%	29%	51%
Aandeel negatief	52%	22%	67%	71%	49%
Gemiddeld positief effect	3,0%	2,7%	2,4%	1,7%	2,7%
Gemiddeld negatief effect	-0,9%	-0,5%	-2,0%	-2,1%	-1,4%
Gemiddeld effect	1,0%	2,0%	-0,5%	-0,9%	0,7%

(AS = alleenstaand, MP = meerpersoons, AO = alleenstaand boven pensioenleeftijd, mpo = meerpersoons boven pensioenleeftijd)

- 2. Vereenvoudiging huurtoeslag.** De huurtoeslag kan aanzienlijk vereenvoudigd worden, door enkele maatregelen uit het IBO deel 1 door te voeren zoals: het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen, de lineaire afbouw, het afschaffen van de servicekosten en het harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid onder en boven de pensioengerechtigde leeftijd. Additioneel kan verdergaande vereenvoudiging gevonden worden bij de invoering van op normhuur gebaseerde huurtoeslag (niet meegenomen in bovenstaande cijfers).
- 3. Gevolgen voor woningcorporaties.** Door de verlaging van de verhuurderheffing 1-op-1 om te zetten in het verlagen van huren, is het financiële effect voor woningcorporaties het eerste jaar onderaan de streep 0. Hierdoor blijft de investeringscapaciteit gelijk, maar wordt het volgend kabinet bij een maatvoering van 1mld wel mogelijkheden ontnomen om het tekort uit de motie Ronnes op te lossen via de verhuurderheffing of huurverhoging. Verder dalen op sectorniveau de totale huuropbrengsten eenmalig met ca. 7%. Echter zullen, vanwege regionale verschillen in WOZ-waarde en vanwege verschillen in het aandeel huurtoeslagontvangers en de gemiddelde huur, op corporatieniveau verschillen optreden. Op deze korte termijn is het niet mogelijk hiervoor cijfers te leveren. De kans is groot dat het effect groter is dan bij fiche 1, doordat er nu meer factoren zijn die tot

verschillen kunnen leiden. Hierdoor is het wellicht nodig om met aanvullende maatregelen negatieve gevolgen voor de investeringscapaciteit te compenseren.

Daarnaast is het nog afhankelijk van de uitwerking (en mogelijk bijvoorbeeld de ontwikkeling van de omvang van de huurtoeslagdoelgroep) hoe het saldo van lagere verhuurderheffing en huurverlagingen zich na het eerste jaar ontwikkelt. Als corporaties ook nieuwe huurders en huurders met een inkomensdaling een lagere huur moeten vragen, bestaat het risico dat corporaties toch (verder) verliezen op deze operatie. Alleen al de onzekerheid hierover zal de investeringen van corporaties remmen.

4. **Gevolgen voor de Rijksbegroting.** Door het verlagen van de verhuurderheffing, dalen de inkomsten met € 1mrd. Omdat de huren ook dalen, dalen de uitgaven aan de huurtoeslag met € 535mln. Het resterende bedrag van € 465mln biedt enerzijds ruimte voor het doorvoeren van vereenvoudigingen in de huurtoeslag uit IBO deel 1 (€ 265mln additionele besparing huurtoeslag) en anderzijds voor het realiseren van lastenverlichtingen voor huurders (€ 200mln). Het doorvoeren van deze maatregelen leidt onderaan de streep daarom tot een intensivering van de Rijksbegroting van € 200mln.
5. **Praktische uitwerking.** Om de voorgeschreven huurverlaging specifiek bij huishoudens met een laag inkomen te kunnen uitvoeren, moet er gegevensuitwisseling tussen de Belastingdienst en verhuurders juridisch én technisch mogelijk worden gemaakt. Verder moeten de processen bij de uitvoeringsorganisaties opnieuw ingericht worden en de benodigde ICT geïmplementeerd worden. Op het gebied van wetgeving is het nodig om (I) het tarief van de verhuurderheffing aan te passen, (II) een wettelijke regeling te introduceren die corporaties verplicht om de huurverlagingen (voor een afgebakende groep) door te voeren, (III) de wet IAH aan te passen om een wettelijke grond te creëren voor het gebruik van IAH-gegevens voor huurverlaging, (IV) mogelijk een compensatieregeling in het leven te roepen voor verschillen tussen corporaties, (V) de wet op de huurtoeslag aan te passen voor het doorvoeren van de vereenvoudigingen en (VI) de maximale individuele huurverhoging aan te passen ten behoeve van compensatie voor weglek private verhuur. Het doorvoeren van deze maatregel per 1 januari 2022 is krap, maar in eerste weging niet onhaalbaar. Wel dient rekening gehouden te worden met de formatie van een nieuw kabinet en de mogelijke vertraging die dit oplevert voor wetgevingstrajecten. Daarnaast moet nog bekeken worden hoe na invoering omgegaan wordt met de huurstelling door corporaties.
6. **Politieke speelveld.** Vanwege de lastenverlichting van € 200mln dragen deze maatregelen bij aan het antwoord op de motie-Kox. Naast plussen in het inkomensbeeld zijn er echter ook minnen. Dus hoewel gemiddeld het beeld verbetert, is de vraag of het lid-Kox minnen voor een deel van de populatie zal accepteren. Daarnaast passen de vereenvoudigingen van de huurtoeslag binnen de (ambitieuze) kabinetsreactie op het IBO Toeslagen. De investeringscapaciteit van corporaties blijft gelijk, waarbij evenwel het volgend kabinet de mogelijkheden ontnomen wordt om de tekorten voor de maatschappelijke opgave uit de motie Ronnes op te lossen via de verhuurderheffing.

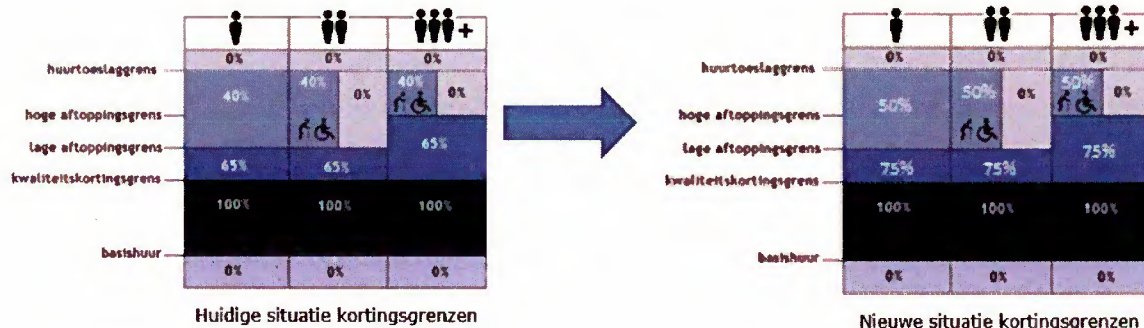
7. Score op de diverse doelstellingen (zie P1)

Doelstelling	Effect van de maatregel
Verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders met een laag (midden)inkomen of problemen door de coronacrisis	Gemiddeld positief effect van 0,7%, vanwege lastenverlichting à €200mln, maar grote spreiding in effecten met ook huishoudens voor wie een negatief effect resulteert.
Behouden mogelijkheid verhuurderheffing in te zetten voor motie Ronnes	Voor een volgend kabinet resteert te weinig vhh om het corporatietekort op te lossen. uitgesloten.
Vereenvoudigen van de huurtoeslag	Positief effect, vanwege doorvoeren vereenvoudigingen uit IBO deel 1

Fiche 3: Verbetering van de betaalbaarheid via het aanpassen van de huurtoeslagparameters

Wat is de maatregel?

Om de betaalbaarheid voor huurders in de gereguleerde sector te vergroten, worden de huurtoeslagparameters voor 2021 aangepast. Hierbij gaat het concreet om een verhoging van (I) het vergoedingspercentage vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens van 65% naar 75% en (II) het vergoedingspercentage vanaf de aftoppingsgrens tot de huurtoeslaggrens van 40% naar 50%. Dit gaat gepaard met een intensivering van €180mln.



Wat is het doel van de maatregel?

Het aanpassen van de huurtoeslagparameters voor 2021 heeft als doel om de betaalbaarheid voor huurders in de gereguleerde sector te vergroten. Dit doel kan bereikt worden door aanpassingen door te voeren in de kortingspercentages boven de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Deze maatregel zal, in deze vorm, met name de groep huurders met hogere huren bereiken. Als voorbeeld: Een huurder met een huur van €550 krijgt hierdoor ongeveer €12 extra huurtoeslag per maand.

Doelmatigheid

Ter beoordeling van de doelmatigheid dienen de volgende zaken in samenhang afgewogen te worden:

- 1. Effect voor huurders.** Het uiteindelijke effect voor huurders, zowel bij corporaties als bij andere verhuurders, komt neer op een lastenverlichting van +€180mln, die met name neerslaat bij huurders met relatief hoge huren. Meer specifiek zien de inkomenseffecten er als volgt uit:

	AS	MP	ASO	MPO	Totaal
Aandeel positief	78%	96%	87%	93%	87%
Aandeel geen effect	22%	4%	13%	7%	13%
Gemiddeld positief effect	1,1%	0,8%	0,9%	0,8%	0,9%
Gemiddeld effect	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%

(AS = alleenstaand, MP = meerpersoons, ASO = alleenstaand boven pensioenleeftijd, mpo = meerpersoons boven pensioenleeftijd)

- 2. Vereenvoudiging huurtoeslag.** De huurtoeslag wordt door deze maatregelen nog niet aanzienlijk vereenvoudigd. Het doorvoeren van vereenvoudigingen uit IBO deel 1 is bovendien per 2021 niet haalbaar. Evenwel is de maatregel niet strijdig met eventuele regelgeving ter vereenvoudiging van de huurtoeslag (IBO deel 1), die mogelijk op een later moment wordt geïntroduceerd (zie ook fiche 2). De maatregel richt zich evenals fiche 1 en fiche 2 op huishoudens met een hoge huur.
- 3. Gevolgen voor woningcorporaties.** Deze maatregel kent geen gevolgen voor woningcorporaties.
- 4. Gevolgen voor de Rijksbegroting.** Het verhogen van de kortingspercentages gaat gepaard met een intensivering van de Rijksbegroting à €180mln. Wanneer in 2022 een

balansverkortings zou worden doorgevoerd, zijn de inverdieneffecten – afhankelijk van de precieze inrichting en beleidskeuzes – potentieel €155mln groter (vanwege de hogere kortingspercentages).

5. Praktische uitwerking. Het aanpassen van de huurtoeslagparameters kan gerealiseerd worden per 1 januari 2021 door een AMvB. Wanneer het kabinet bij augustusbesluitvorming tot invoering van deze maatregel besluit, is het wenselijk dat de AMvB in de MR van 21 augustus ook direct voorligt en akkoord bevonden wordt. Dit creëert de mogelijkheid voor minBZK om de maatregel eind augustus aan te kondigen en biedt de benodigde tijd voor de adviesaanvraag bij de Raad van State, de voorhang bij het parlement, etc. Gegeven de diverse termijnen die hierbij horen is het pas op Prinsjesdag openbaar maken van de AMVB te laat.

6. Politieke speelveld. Vanwege de lastenverlichting van +-€180mln dragen deze maatregelen bij aan het antwoord op de motie-Kox. Met het oog op de motie-Ronnes blijft de investeringscapaciteit van corporaties gelijk, waarbij eveneens de sturingsmogelijkheid om deze capaciteit via de verhuurderheffing te vergroten gelijk blijft. Het voorstel kan op steun rekenen van de Woonbond en andere maatschappelijke organisaties.

7. Score op de diverse doelstellingen (zie P1)

Doelstelling	Effect van de maatregel
<i>Verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders met een laag (midden)inkomen of problemen door de coronacrisis</i>	<i>Gemiddeld positief effect van 0,8%, voor de gereguleerde sector, vanwege lastenverlichting à +-€180mln</i>
<i>Behouden mogelijkheid verhuurderheffing in te zetten voor motie Ronnes</i>	<i>Geen impact</i>
<i>Vereenvoudigen van de huurtoeslag</i>	<i>Geen vereenvoudiging, evenwel is maatregel niet strijdig met vereenvoudigingen IBO deel 1 (zie fiche 2)</i>

Alternatieve mogelijkheden.

- De huurtoeslagpercentages met 5% verhogen in plaats van 10% (Kosten: 90 miljoen). Hiermee is het koopkrachteffect minder groot, maar wordt nog wel een gebaar gemaakt richting huurders.
- De eigen bijdrage (€ 16,94) voor huurtoeslagontvangers afschaffen of verkleinen. Hiermee kan een bijdrage aan de betaalbaarheid worden geleverd in de koopkracht. Echter, de kosten van het afschaffen van deze eigen bijdrage worden niet inderdaad met de vereenvoudigingen.

Fiche 4: Extra financiële middelen voor de woonkostentoeslag

Wat is de maatregel?

Om in het kader van de coronacrisis de betaalbaarheid voor huurders in de vrije sector/middenhuur te vergroten, wordt het budget van gemeenten voor de woonkostentoeslag (eenmalig) verhoogd met €75mln (intensivering).

Wat is het doel van de maatregel?

Het verhogen van het budget van gemeenten voor de woonkostentoeslag heeft als doel om ook huurders in de vrije sector bij te (kunnen) staan in het geval zij vanwege de coronacrisis in betalingsproblemen komen. De woonkostentoeslag is een reeds bestaand instrument en een vorm van bijzondere bijstand. Woonkostentoeslag kan door gemeenten (tijdelijk) worden uitgekeerd aan huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en die de huur niet meer kunnen betalen. Bijvoorbeeld wegens ziekte, inkomensdaling of werkloosheid. Het instrument biedt ruimte om maatwerk te bieden; tegelijkertijd stellen gemeenten meestal wel enkele voorwaarden: zo moet er sprake zijn van een sterke inkomensdaling, de huurder moet op zoek gaan naar een goedkopere woning en ook moet de aanvraag voor huurtoeslag zijn afgewezen².

Timing, doelmatigheid en alternatieven

Het verhogen van het budget voor woonlastentoeslag kan per 2021 via de Participatiewet (SZW) gerealiseerd worden en vraagt een intensivering van €75mln. Hierdoor kunnen gemeenten al dit najaar beschikken over extra financiële middelen. De maatregel is gericht op huurders in de vrije sector die vanwege de coronacrisis een flinke inkomensdaling doormaken en in betalingsproblemen komen, en is voor deze groep dan ook doelmatig. Daarnaast draagt deze maatregel vanuit politiek perspectief bij aan de reactie op de motie-Kox. Evenwel komen huurders in de gereguleerde sector niet in aanmerking voor de woonlastentoeslag, waardoor voor hen andere maatregelen ingevoerd moeten worden (zie fiches 1, 2 en 3) om een betaalbaarheidsverbetering te bewerkstelligen. De woonkostentoeslag biedt extra mogelijkheden, omdat gemeenten deze ook in kunnen zetten voor huiseigenaren die plotseling in de problemen komen met hun hypotheekbetalingen.

Doelstelling	Effect van de maatregel
<i>Verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders met een laag (midden)inkomen of problemen door de coronacrisis</i>	<i>Positief, voor de vrije huursector</i>
Behouden mogelijkheid verhuurderheffing in te zetten voor motie Ronnes	Geen impact
Vereenvoudigen van de huurtoeslag	Geen relatie

Uitzoekpunten

- Op dit moment is nog niet duidelijk of elke gemeente woonkostentoeslag aanbiedt.
- Woonkostentoeslag is een gebied waar gemeente veel eigen keuzes kunnen maken. Gemeenten kunnen het budget ook voor andere bijzondere bijstand dan woonkostentoeslag inzetten.

² Zie ook: <https://www.regelhulp.nl/ik-heb-hulp-nodig/huur-hypotheek-toeslag>

Fiche 5: wettelijke kaders betaalbaar huren

Wat is de maatregel?

Om de betaalbaarheid van huurders verder te ondersteunen en te garanderen worden de wettelijke kaders (tijdelijke of structureel) aangepast. Dit kan op verschillende manieren:

- Het maximale wettelijke huurverhogingspercentage in de gereguleerde sector wordt beperkt tot: inflatie + 1,0% (in plaats van inflatie + 2,5%) Dit kan via een ministeriële regeling van december 2020; wel eerder aankondigen. *PM Effect berekenen voor HT.*
- Het aangekondigde maximale wettelijke huurverhogingspercentage in de geliberaliseerde sector wordt verder beperkt tot: inflatie + 1,0% (in plaats van inflatie + 2,5%) (kan via wetsvoorstel Maximering huurverhoging vrije sector; op zijn vroegst vanaf 2021)
- De WOZ-waarde gaat voor maximaal 25% meetellen in het WWS (in plaats van de voorgenomen 33%) om zo meer betaalbare woningen te behouden (via aanpassing reeds in procedure gebrachte Bhw-wijziging; op zijn vroegst per 1/7/2021).

Wat is het doel van de maatregel?

Deze maatregel(en) draagt/dragen bij aan de betaalbaarheid van huurders in deze onzekere coronatijd en houdt ruimte voor verhuurders om te blijven investeren in verduurzaming en nieuwbouw.

- Op basis van WoON2018 blijkt dat ca. 14% van de huurders een betalingsrisico heeft. Deze huishoudens huren voornamelijk in de gereguleerde sector.
- De coronacrisis heeft potentiële gevolgen voor huurders van een middenhuurwoningen (bijv. ZZP-ers), zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.
- Verhuurders staan voor een flinke nieuwbouw- en verduurzamingsopgave, de huurinkomsten hebben zij nodig om deze opgave aan te kunnen.

Timing, doelmatigheid en alternatieven

- De maatregel(en) kunnen per 2021 worden ingevoerd. De maatregel(en) dienen ruim voor het nieuwe jaar bekend gemaakt te worden in het kader van behoorlijk bestuur.
- Er valt te variëren in de percentages van de maximale huurverhogingen. Op basis van de jaarlijkse huurenquête van het CBS blijkt dat verhuurders niet de maximale huurverhoging voorstellen. Met dit voorstel blijft er ruimte voor fatsoenlijke verhuurders en worden de excessen aangepakt.
- Deze maatregel is generiek en daardoor minder gericht. Alternatieven zijn meer gericht op de huurders die daadwerkelijk problemen hebben, door tegemoetkoming via de huurtoeslag en woonkostenvergoeding.

Uitzoekpunten

Berekenen van de verwachte effecten op de huurtoeslag, koopkracht en betalingsrisico's en investeringsruimte van verhuurders.

Maatregel	Effect	Uitvoering	Budgettair
Rijksbijdrage bestaande SVn Starterslening (LTI)	- De starterslening biedt een deel van de koopstarters de mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden het verschil tussen de prijs van de eerste koopwoning en de maximale leencapaciteit op basis van het inkomen te overbruggen. - Starters lenen op basis van een uitzondering meer dan de normen voorschrijven en hebben dus (op termijn) hogere maandlasten. - Uit een evaluatie van de SVn starterslening blijkt dat een eerdere rijksbijdrage (50 mln) dat deze daadwerkelijk de toetreding van (vooral jonge) starters heeft vervroegd en geen aantoonbaar prijsopdrijvend effect heeft gehad. - Starter die een woning wil kopen boven de NHG-kostengrens komt niet in aanmerking. - Een verruiming van de LTI-limiet heeft een sterkere invloed op de woningprijzen en de betalingsrisico's van huishoudens dan een verruiming van de LTV-limiet.	Snel en eenvoudig implementeerbaar.	- De maatregel kost incidenteel € 25-50 mln. Hiervoor is nog geen dekking. - Financiën ziet bijv. dekking in de woningbouwimpuls - BZK stelt dat deze middelen al zijn bestemd en kan een andere financiële invulling voorstellen tijdens de Voorjaarsbesluitvorming. Er kan echter niet vooruitgelopen worden op de resultaten hiervan.
LTV-limiet voor doorstromers stapsgewijs verlagen	- Het restschuldrisico voor huishoudens zal worden verlaagd, de stabiliteit van de woningmarkt worden vergroot, en hypotheekschulden worden beperkt. - De toegankelijkheid van het koopsegment van de woningmarkt zal voor doorstromers teruglopen. - Structureel iets lagere huizenprijzen. 100% LTV is opgenomen in RA.	- Afbouw kan stapsgewijs worden verlaagd. Een eerste stap kan al per 1 januari 2021 worden ingevoerd. - Uitvoeringsvoorbehoud: gekeken moet worden of en hoe doorstromers worden afgebakend.	Niet geraamd. Schatting is dat het structureel mogelijk ongeveer €50 tot 100 mln. oplevert aan de inkomstenkant.
(Tijdelijke) uitzondering LTV-limiet voor starters	- De maatregel biedt het deel van de starters met voldoende inkomen maar onvoldoende spaargeld om de kosten koper te betalen meer perspectief op een koopwoning. Dit kan de toetreding van starters vervroegen. - Opwaarts effect op woningprijzen. Hoe groot dat effect is hangt af van hoeveel starters van de uitzondering gebruik gaan maken. - Bij het gebruik van de uitzondering is er geen kredietruimte voor verduurzamingsmaatregelen. - Risico dat uitzonderingsmogelijkheid wordt gebruikt voor andere doeleinden. - Hoger risico op 'onderwaterhypotheken'. - Hoger risicoblootstelling van NHG (mogelijk noodzaak voor hogere NHG-premie). - Draait kabinetsbeleid om hoge hypotheekschulden te voorkomen terug; LTV-limiet van 100% is opgenomen in RA. - Men kan besluiten om een uitzonderingsregeling te treffen die koopstarters de mogelijkheid biedt om een deel van de kosten koper te financieren met de eerste hypotheek. In dit geval is een LTV-limiet van 102, 103 of 104% denkbaar.	- Uitvoeringsvoorbehoud: gekeken moet worden of en hoe de groep starters kan worden afgebakend. - Mogelijk kan leeftijd als proxy worden gebruik.	Een eerste inschatting van de inkomstenderving via extra aanspraak op de hypotheekrenteaftrek is structureel maximaal € 100 mln. De daadwerkelijke inkomstenderving valt lager uit wanneer men scherpere voorwaarden stelt met betrekking tot de LTI-limiet en NHG.

	• Een mogelijkheid om de schuldenlast van huishoudens ten opzichte van hun inkomen te beperken is om als voorwaarde te stellen dat een hogere LTV alleen kan als de LTI onder de 90% blijft. • Een mogelijkheid om het restschuldrisico voor huishoudens te beperken is om als voorwaarde te stellen dat een hogere LTV alleen mogelijk is met NHG-hypotheek. Starters die een woning willen kopen boven de NHG-kostengrens komt niet in aanmerking. Dit beperkt de groep die hiervoor in aanmerking komt en beperkt dit tot goedkopere woningen, daarnaast wordt het totale risico kleiner doordat de omvang afneemt.		
Kostenkoperlening via SVn	• De maatregel biedt het deel van de starters met voldoende inkomen maar onvoldoende spaargeld om de kosten koper te betalen meer perspectief op een koopwoning. Dit kan de toetreding van starters vervoegen. • Huishoudens moeten bij deze maatregel een tweede hypotheek afsluiten voor de financiering van de kosten koper. De extra kosten voor de consument naar schatting €1.300,-. • SVn kan de lening tegen gunstige tarieven aanbieden en houdt rekening met de financiële draagkracht van mensen voor het terugbetaalschema. • Opwaarts effect op woningprijzen. Hoe groot dat effect is hangt af van de omvang van het budget dat beschikbaar gesteld wordt en daarmee hoeveel starters van de mogelijkheid gebruik gaan maken. • Bij het gebruik van de uitzondering is er geen kredietruimte voor verduurzamingsmaatregelen. • Risico dat uitzonderingsmogelijkheid wordt gebruikt voor andere doeleinden. • Hoger risico op 'onderwaterhypotheken'. • Hoger risicoblootstelling van NHG (mogelijk noodzaak voor hogere NHG-premie). • Deze variant vraagt om een Rijksbijdrage, terwijl hetzelfde doel kan worden bereikt door alle kredietverstrekkers de mogelijkheid te bieden om starters tot 106% te laten lenen.	Uitvoeringsvoorbehoud: • Om één partij de mogelijkheid te geven een lening te verschaffen boven de LTV-limiet moet er een zware onderbouwing worden geleverd waarom het algemene belang wordt gediend dat deze partij het doet en er geen alternatieven zijn die hetzelfde doel dienen. Het lijkt lastig in dit geval deze onderbouwing te kunnen geven. • De huidige Tijdelijke Regeling biedt ruimte voor een onderbouwde verantwoorde overschrijding van de LTI-limiet; voor de LTV-limiet is dit niet het geval.	• De lancering van de kostenkoperlening behoeft een eenmalige Rijksbijdrage voor SVn. • De verhoogde aanspraak op de HRA zal ten opzichte van een algemene uitzonderingsregeling voor starters op de LTV-limiet beperkt zijn.
Rekening houden met voorziene inkomensstijging jonge woningzoekenden bij het bepalen van de maximale LTI-limiet	• Deze maatregel verbetert de onderhandelingspositie van koopstarters ten opzichte van andere woningzoekenden. • De kans op betalingsproblemen in de eerste jaren van de looptijd van de hypotheeklening toe, omdat de voorziene inkomensstijging nog niet heeft plaatsgevonden. • Geschatte toekomstige inkomensstijgingen worden niet altijd gerealiseerd. Met deze maatregel neemt ook in de latere fase van de looptijd het risico op betalingsproblemen bij huishoudens toe. • Een verruiming van de LTI-limiet heeft een sterkere invloed op de woningprijzen en de betalingsrisico's van huishoudens dan een verruiming van de LTV-limiet.	• De maatregel behoeft een nadere uitwerking van de modelmatige methode om inkomensstijgingen zo betrouwbaar mogelijk te schatten. Implementatie van deze optie duurt daarom naar verwachting langer dan bij de andere opties.	• Door een versoepeling van de LTI-limiet zal de inkomstenderving via de HRA toenemen. De omvang van dit budgettaire effect is afhankelijk van de nadere uitwerking.

Bijlage 4 Tijdsplan voor reguleren huurprijsstijging in vrije sector

Achtergrond

- Het voorstel is om de jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector te maximeren, en wel op inflatie +2.5%-punt. Om dit af te kunnen dwingen is een wetswijziging nodig. Het meest optimistische pad voor publicatie in het Staatsblad daarvoor is eind dit jaar, waarvoor we al een flinke trucendoos open moeten maken.
- Naast de maximering wordt ook geregeld dat de voorstelprocedure voor huurverhogingen (verhuurders doen – net als in de sociale sector – minimaal twee maanden van te voren een voorstel bij de huurder voor de toe te passen verhoging) ook gaat gelden voor (nieuwe) geliberaliseerde huurcontracten; met bezwaarmogelijkheid voor de huurder, waarna de verhuurder een uitspraak van de Huurcommissie moet vragen als hij de huurverhoging wil doorzetten. Dat is op dit moment nog niet het geval.
- Daarnaast kan de indexeringsclausule in het huurcontract gehanteerd blijven worden, maar is zo'n clausule (net als nu in de sociale sector) nietig voor zo ver die tot een hogere huurverhoging dan inflatie+2,5%-punt leidt (ook af te dwingen via een Huurcommissie-uitspraak). Dat is op dit moment nog niet het geval.
- Dit voorstel zou – tot op heden – alleen gaan gelden voor nieuwe huurcontracten. De eerste huurprijsverhoging is pas een aantal maanden tot een jaar later. Wanneer alleen daar naar gekeken wordt, zou de invoeringsdatum van de wet minder van belang zijn.
- Dit besluit is echter wel van belang voor duidelijkheid over de business case van investeerders en andere verhuurders. Zij zitten al langere tijd in onzekerheid, waardoor benodigde investeringen terug dreigen te lopen. Een snel besluit over de voorgenomen maatregel biedt voor hen duidelijkheid.
- Het is nog steeds een optie om de wet ook voor bestaande contracten te laten gelden. Dit is echter wel lastiger te beargumenteren met het oog op het eigendomsrecht. In dat geval zouden de voorstellen voor huurverhoging uiterlijk op 1 mei 2021 bij de huurders moeten liggen, voor de verhoging per 1 juli 2021. De wet moet dan uiterlijk 1 april 2021 zijn ingevoerd, om te zorgen dat verhuurders voldoende tijd hebben om hun beleid aan te passen en de huurders te informeren over de huurverhoging. Tevens zal de Huurcommissie voorbereid moeten zijn op de uitvoering van extra casussen vanuit de geliberaliseerde sector. Hierbij geldt hoe eerder de wet in werking treedt, hoe beter dat is.
- We kunnen uiteraard wel een oproep doen aan verhuurders of een convenant met de koepels van de verhuurders sluiten om zich vanaf de aankondiging van de maatregel alvast voor nieuwe contracten deze lijn aan te houden. Een nog mooier gebaar is als zij dit ook voor bestaande contracten toe gaan passen. IVBN en Vastgoed Belang hebben dit al onderdeel gemaakt van de verschillende lokale deals (in onder meer Amsterdam en Utrecht) die zij hebben gesloten. Zij geven aan per 1 juli 2020 huurmatiging door te willen voeren, mits er geen noodknop komt. Daarom is zo spoedig mogelijke aankondiging wenselijk.

Vanuit CZW vindt men de timing om per 1 januari 2021 een wetswijziging te hebben “zo goed als onhaalbaar”, onder meer vanwege capaciteit. 1 april 2021 is wel al iets beter te overzien gaf CZW hierover aan, maar ook dat kent uitdagingen. Indien dit doorgaat zal CZW moeten kijken naar de relatie tot andere trajecten en zou hierin getemporeerd moeten worden. Hieronder is een eerste tabel te zien met de strakste planning mogelijk, hierover is nog geen overeenstemming met CZW.

Uiterlijk 18 maart 2019	Ambtelijk concept gereed	<i>Tekst die volgens alle betrokkenen in het Staatsblad kan zonder wijzigingen.</i>
Uiterlijk 28 maart 2019	Wetgevingstoetsing afgerond	
29 maart – 10 mei 2019	(Internet)consultatie en advisering ATR	<i>NB: voor VNG geldt normaliter 3 maanden</i>

24 mei	Verwerking reacties (internet)consultatie	
11 juni 2019	Ambtelijk voorportaal ministerraad	<i>Aanleveren stukken maandag 3 juni 2019</i>
28 juni 2019	ministerraad	<i>Op een na laatste MR-vergadering voor het zomerreces</i>
28 augustus 2019	Advisering Raad van State	<i>Uitgaande van formeel verzoek om spoedadvies</i>
19 september 2019	Nader rapport en indiening TK	
2 oktober 2019	Vaststelling inbrengdatum verslag	<i>Vanaf hier is het alleen haalbaar als de TK en de EK bereid zijn mee te werken.</i>
16 oktober 2019	Verslag TK over wetsvoorstel	
18 tot en met 28 oktober 2019	Herfstreces Tweede Kamer	
24 oktober 2019	Nota n.a.v. het verslag	
30 oktober 2019	Aanmelding wetsvoorstel voor plenaire behandeling	
Uiterlijk 7 november 2019	Plenaire behandeling wetsvoorstel door TK	
7 november 2019	TK aanvaard wetsvoorstel	
12 november 2019	Vaststelling inbrengdatum voorlopig verslag EK	
26 november 2019	Voorlopig verslag EK	
5 december 2019	Memorie van antwoord	
10 december 2019	Eindverslag EK	
17 december 2019	Plenaire behandeling en aanvaarding wetsvoorstel door EK	<i>Laatste vergaderdag voor het Kerstreces.</i>
Uiterlijk 27 december 2019	Ondertekening door Koning en Minister van BZK van de wet	
Uiterlijk 31 december 2019	Publicatie in Staatsblad	
1 januari 2020	Inwerkingtreding	<i>Huurverhogingen gaan in het algemeen per 1-7. Vanwege huursombenadering en om iedereen voldoende tijd te geven is deadline 1-1-2020.</i>

Inhoud

Lastenkader en lastenbesluitvorming	2
Koopkrachtbeeld kMEV	3
Gezamenlijk memo FIN BZK Oplossingsmogelijkheden bij heffingsvermindering nieuwbouw en urgenda	5
Stikstof en de woningbouwopgave	9
Alternatieve invulling buiten werking stellen markttoets.....	10
Differentiatie overdrachtsbelasting tussen starters en beleggers	12
Doorbouwgarantie t.b.v. augustusbesluitvorming	16
Overzicht voorstellen verhuurderheffing augustusbesluitvorming	21
Voortgang Fase 1 doorbouwplan	22

Lastenkader en lastenbesluitvorming

Er is maar maximaal een week voor de lastenbesluitvorming omdat het belastingplan tijdig naar de raad van state moet. Daarom is in juli alvast een eerste beeld op basis van de kMEV2021 raming van het CPB besproken in de politieke vijfhoek. Het gehele beeld wordt in augustus verder besproken. In juli is in de politieke vijfhoek wel besloten om een aantal dekkingsopties technisch in te boeken.

- De 0,5 mld lagere zorgpremies worden conform gebruikelijke systematiek gedekt door de aof-premie en het tarief (nieuwe) eerste schijf te verhogen. Deze dekking is meegegeven aan het CPB als beleidsuitgangspunt voor de cMEV2021
- Voorstel was de budgettaire derving door de heffingsvermindering verhuurderheffing tot €1 mld op te lossen door de regeling incidenteel te maken en het kader daarvoor te corrigeren. Dit is doorverwezen naar augustus.
- Besloten is de besluitvorming over koopkracht naar augustus te trekken, vanwege onzekerheid. Dan wordt ook besloten over de invulling van de € 150 miljoen die vorige augustusbesluitvorming beschikbaar is gemaakt voor CU t.b.v. het verlagen van de lastendruk van alleenverdieners.

Stand inkomstenkader t.o.v. MJN 2020

In € mld, - is tekort inkomstenkader		2021
1	Zorgpremies (kMEV2021 t.o.v. MEV2020)	- 0,5
2	Nieuwe maatregelen en herijkingen regulier kader	0 + PM
3	Derving dividendbelasting door Sofina arrest	-0,9
4	Heffingsvermindering verhuurderheffing tot €1mld (€200 mln was reeds ingeboekt tot 2021)	-0,8
5	Heffingsvermindering verhuurderheffing boven €1 mld (bedrag nog niet zeker) en extra kosten verhuurderheffing Urgenda	-0,6
6	Fiscale coronamaatregelen (buiten kader)	
Totaal tekort inkomstenkader		-2,8

- In totaal is er sprake van een lastenrelevant dekkingstekort van €2,8 miljard in 2021.
- De huidige stand van de raming zorgpremies leidt tot €0,5 mld lagere zorgpremies in 2021 en opzichte van MEV2020. Dit tekort zit vrijwel geheel bij burgers. Voorstel is om conform gebruikelijke systematiek dit in potlood te dekken door (met name) het tarief eerste schijf in 2021 te verhogen en de aof-premies (licht) te verhogen.
- Behalve twee specifieke dossiers (derving door uitspraak rechter over Sofina en overschrijding verhuurderheffing) sluit het reguliere inkomstenkader.
- De hoge raad uitspraak in het Sofina arrest resulteert in een lastenrelevant dekkingstekort van €0,9 mld in 2021. Dankzij tegenmaatregel is er in de jaren na 2021 sprake van een opbrengst. Vanuit de begrotingsregels zou er echter in beginsel in 2021 dekking van €0,9 mld incidenteel moeten worden gevonden
- Wat betreft budgettaire derving als gevolg van de overschrijding van de verhuurderheffing tot 1 miljard wordt voorgesteld om deze dekkingsopgave op te lossen door de structurele reeks incidenteel te maken, conform de afspraken in augustus 2019.
- De huidige fiscale Coronamaatregelen worden buiten het kader geplaatst.

Werking lastenkader

- Het lastenkader wordt vastgesteld voor de kabinetsperiode. Het lastenkader hoeft niet per jaar te sluiten, maar wel cumulatief over de gehele kabinetsperiode.
- Alleen beleidsmatige wijzigingen tellen mee voor het lastenkader en moeten gecompenseerd worden. Dus als een beleidsmatige keuze leidt tot een lastenverlichting, moet daar een lastenverzwaring tegenover staan, en andersom. In dit geval zorgen lagere zorgpremies voor lastenverlichting, die gedekt moet worden met een lastenverzwaring. Ook de heffingsvermindering zorgt voor lastenlichting. Of dit echt komt vanwege een beleidskeuze is de vraag.
- Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen maatregelen voor burgers en maatregelen voor bedrijven. De verhuurderheffing valt in de categorie bedrijven.
- Autonome veranderingen dragen bij aan de automatische stabilisatie en lopen in het EMU-saldo

Koopkrachtbeeld kMEV

Koopkrachtbeeld 2021

- De verwachte koopkracht voor 2021 is fors neerwaarts bijgesteld t.o.v. CEP: mediaan alle huishoudens van 1,3% naar 0,5%, door sterke negatieve bijstelling van nominale contractloonontwikkeling (2,7% naar 1,2%). De CPI ligt op 1,6%, zodat per saldo sprake is van reële loondaling van 0,4%. De kleine plusjes die resteren komen door lastenverlichtingen van het kabinet, maar het beeld is slechter verwachting bij RA (1,2%)
- Voor zowel 2020 als 2021 betreft het een raming van de statische koopkracht. Gegeven de grote dynamiek op de arbeidsmarkt als gevolg van de Corona-crisis, wil SZW in de communicatie over koopkracht bij Prinsjesdag ook aandacht besteden aan de effecten hiervan op inkomens van huishoudens.
- Sluiten inkomstenkader door de neerwaartse bijstelling verwachte zorgpremie 2021 leidt tot verslechtering mediaan alle huishoudens in 2021 van 0,5% naar 0,4%.
- De raming van de zorgpremies is nog zeer onzeker en zal veranderen richting cMEV, ook als gevolg van eventuele gevolgen van COVID-19-gerelateerde zorg, wat koopkracht negatief kan beïnvloeden.
- In het kMEV-beeld voor 2021 is nog geen rekening gehouden met het pensioenakkoord. Indien er niet of minder gekort wordt op de aanvullende pensioenen, zorgt dit voor een gunstiger koopkrachtbeeld voor gepensioneerden.
- Naar aanleiding van de vorige augustusbesluitvorming wordt € 150 miljoen beschikbaar gemaakt voor CU t.b.v. het verlagen van de lastendruk van alleenverdieners. Dit is in het kMEV-beeld nog geboekt in een verlaging van het tarief eerste schijf.

Tabel 1: Koopkrachtontwikkeling voorbeeldhuishoudens 2021
(met zorgpremie VWS, exclusief sluiten lastenkader)

Koopkrachtcijfers		
Actieven:	CEP	KMEV
Alleenverdiener met kinderen		
modaal	1,0%	0,5%
2 x modaal	0,6%	0,1%
Tweeverdieners		
modaal + ½ x modaal met kinderen	1,2%	0,5%
2 x modaal + ½ x modaal met kinderen	1,0%	0,2%
2½ x modaal + modaal met kinderen	1,3%	0,6%
modaal + modaal zonder kinderen	1,9%	1,2%
2 x modaal + modaal zonder kinderen	1,5%	0,8%
Alleenstaande		
minimumloon	1,8%	1,2%
modaal	1,9%	1,2%
2 x modaal	1,2%	0,6%
Alleenstaande ouder		
minimumloon	0,6%	-0,2%
modaal	1,3%	0,9%
Sociale minima		
paar met kinderen	0,6%	0,1%
alleenstaande	0,8%	0,3%
alleenstaande ouder	0,5%	0,1%
AOW (alleenstaand)		
(alleen) AOW	1,1%	0,6%
AOW + 10.000 euro	0,4%	-0,3%
AOW (paar)		
(alleen) AOW	1,0%	0,5%
AOW + 10.000 euro	0,5%	-0,2%
AOW + 30.000 euro	-0,2%	-0,7%

Bron: SZW-berekeningen

Gezamenlijk memo FIN BZK Oplossingsmogelijkheden bij heffingsvermindering nieuwbouw en urgenda

Feiten

Budget: jaarlijks € 100 miljoen (structureel), waarvan eerste € 1 miljard flexibel.

Aanvragen: 119.091 woningen voor een bedrag van € 2.661 miljoen.

Uitval: naar schatting, gebaseerd op eerdere heffingsverminderingen, zal 30% van de aanvragen uitvallen. Dit is een bedrag van € 798 miljoen. De uiteindelijke uitval kan hoger of lager uitvallen. Dit hangt samen met vele externe factoren, niet in de laatste plaats de corona-crisis. Ook de vele aanvragen die vlak voor het verstrijken van de sluitingsdatum zijn ingediend, zijn een extra onzekere factor. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat de totale uitval stijgt.

Door 30% blijft € 1.863 miljoen over, voor ongeveer 83.000 woningen. Dat zou per jaar ongeveer 17.000 woningen opleveren. Als de oude heffingsvermindering nieuwbouw die in 2018 is gesloten wordt meegeteld (42.000 openstaande aanvragen die tot en met 2023 worden gerealiseerd), komen we in totaal voor de komende 5 jaar uit op 125.000 woningen, wat neerkomt op 25.000 woningen per jaar. Het is echter onrealistisch om te stellen dat dat aantal woningen dit jaar al wordt gehaald.

Spreiding

Rekening houdend met een uitvalpercentage van 30%, zal € 1.863 miljoen euro aan heffingsvermindering daadwerkelijk gerealiseerd worden. De realisatie zal over de komende 5 jaar worden gespreid. Er is tot 2025 tijd om de projecten af te ronden. Gezien doorlooptijd van nieuwbouwprojecten zal het zwaartepunt liggen in de laatste jaren van de periode. Op basis daarvan is onderstaande verdeling van het gebruik over de jaren een realistische inschatting:

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Spreiding realisatie over jaren		0%	5%	10%	30%	30%	25%	0%	0%
€	1.863 miljoen	€ 0	€ 93	€ 186	€ 559	€ 559	€ 466	€ 0	€ 0
	Cumulatief:	€ 0	€ 93	€ 279	€ 838	€ 1.397	€ 1.863	€ 1.863	€ 1.863

Netto contante waarde

Het budget van de verhuurderheffing is structureel € 100 miljoen. Als je dat contant zou willen maken, wordt gebruik gemaakt van de netto contante waarde.

De berekening van de netto contante waarde is afhankelijk van de rente en de periode waarover gerekend wordt. In onderstaande tabel zijn berekeningen van de netto contant waarde gemaakt voor verschillende rentepercentages en perioden.

Rente/Periode	30 jaar	50 jaar	100 jaar	oneindig
1%	2,6 miljard	3,9 miljard	6,3 miljard	10,1 miljard
2%	2,3 miljard	3,2 miljard	4,4 miljard	5,1 miljard
3%	2,0 miljard	2,7 miljard	3,3 miljard	3,4 miljard
4%	1,8 miljard	2,2 miljard	2,5 miljard	2,6 miljard
5%	1,6 miljard	1,9 miljard	2,1 miljard	2,1 miljard
6%	1,5 miljard	1,7 miljard	1,8 miljard	1,8 miljard

De netto contante waarde kan een argument zijn om het bedrag te bepalen waarin een structurele reeks wordt omgezet in een incidenteel bedrag. Uitgaande van de invorderingsrente die in normale situaties wordt gebruikt (4%), zou de omzetting van een structurele reeks van € 100 miljoen betekenen dat de reeks een netto contante waarde heeft van €2,6 miljard. Dit bedrag ligt hoger dan het bedrag aan aanvragen voor de heffingsverminderingen minus de verwachte uitval.

Voorstel Min Fin

Het eerdere voorstel van de Minister van Financiën omtrent de overuitputting van de heffingsverminderingen bestond uit de omzetting van de structurele reeks van de heffingsvermindering nieuwbouw naar een incidenteel bedrag van € 1 miljard. Bij 30% uitval zou dat betekenen dat er nog € 863 miljoen gedekt dient te worden.

Hoewel de argumentatie betreffende de netto contante waarde betekent dat de incidentele waarde van de structurele reeks hoger ligt dan het bedrag wat gedekt zou moeten worden, is in ambtelijk overleg tussen FIN en BZK afgesproken om de gevolgen van een dergelijke dekking in het heffingstarief van de verhuurderheffing in kaart te brengen. In onderstaande tabel is het effect op het tarief en de opbrengst van de verhuurderheffing te zien als €863 miljoen gedekt wordt middels een tariefsverhoging in 1, 3 en 5 jaar. Indien de uitval bij de realisatie van de woningen toch groter is dan verwacht, is de vraag wat er dient te gebeuren met het te veel opgehaalde bedrag door verhoging van het tarief.

Dekking 1 jaar

jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
tariefsaanpassing tov huidige reeks	0,000%	0,223%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
nieuw tarief	0,562%	0,785%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%	0,538%
nieuwe opbrengst vhh excl. heffingsvermindering (MN2020)	1791	2742	1932	1991	nmb	nmb	nmb
spreiding heffingsvermindering nieuwbouw	0	93	186	559	559	466	0
opbrengst vhh inclusief heffingsvermindering	1791	2649	1746	1432	nmb	nmb	nmb

Dekking 3 jaar

jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
tariefsaanpassing tov huidige reeks	0,000%	0,074%	0,074%	0,074%	0,000%	0,000%	0,000%
nieuw tarief	0,562%	0,636%	0,637%	0,611%	0,538%	0,538%	0,538%
nieuwe opbrengst vhh excl. heffingsvermindering (MN2020)	1791	2167	2220	2279	nmb	nmb	nmb
spreiding heffingsvermindering nieuwbouw	0	93	186	559	559	466	0
opbrengst vhh inclusief heffingsvermindering	1791	2074	2034	1720	nmb	nmb	nmb

Dekking 5 jaar

jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
tariefsaanpassing tov huidige reeks	0,000%	0,045%	0,045%	0,045%	0,045%	0,045%	0,000%
nieuw tarief	0,562%	0,607%	0,608%	0,582%	0,583%	0,583%	0,538%
nieuwe opbrengst vhh excl. heffingsvermindering (MN2020)	1791	2052	2105	2164	nmb (+173)	nmb (+173)	nmb
spreiding heffingsvermindering nieuwbouw	0	93	186	559	559	466	0

opbrengst vhh inclusief heffingsvermindering

1791	1959	1919	1605	nmb	nmb	nmb
------	------	------	------	-----	-----	-----

Concluderende opties

Aan de hand van bovenstaande zijn er 3 mogelijke opties te formuleren hoe om te gaan met de bovenverwachte gebruik van de heffingsverminderingen.

Optie 1: Het huidige gebruik verrekenen met de jaarlijkse structurele bedragen van € 100 structureel ook ná 2029. Hiermee wordt de structurele budgettaire reeks omgezet in een incidenteel bedrag die het complete bedrag aan aanvragen minus verwachte uitval dekt.

Optie 2: Het huidige gebruik verrekenen met de jaarlijkse structurele bedragen van € 100 structureel tot 2029. De rest van de uitputting dekken door tariefsverhoging van de verhuurderheffing.

Optie 2a: Dekking met een forse tariefsverhoging gedurende 1 jaar, dit leidt tot een grote fluctuatie in de heffing.

Optie 2b: spreiding van de tariefsverhoging over meerdere jaren. Dit sluit aan op de spreiding van de verwachte realisatie van de heffingsverminderingen.

Urgenda-vonnis (Heffingsvermindering verduurzaming)

Naast de overuitputting van de heffingsvermindering nieuwbouw is er ook nog discussie over de heffingsvermindering verduurzaming. Ook deze regeling is vanwege het gebruik tijdelijk gesloten. Deze zou in 2023, als de aanvragen weer in de pas lopen met het jaarlijks structureel beschikbare budget, opengesteld worden. In het kader van het Urgenda-vonnis heeft het kabinet op 24 april echter het volgende gemeld:

"In het pakket is ook besloten tot hernieuwde openstelling van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV-V) ten behoeve van de verduurzaming van woningen van woningcorporaties. De invulling van de dekking van deze lastenverlichting zal in de augustusbesluitvorming worden betrokken."

De RVV-Verduurzaming zou opnieuw opengesteld moeten worden voor € 150 miljoen.

De dekking van deze lastenverlichting ligt dus ook voor in de augustusbesluitvorming en komt naast de discussie over de uitputting van de heffingsvermindering nieuwbouw.

Voor de dekking zijn 3 opties te bedenken:

- Eenmalige verhoging van het tarief in 2021 van € 150 miljoen. Dit zou een stijging van het tarief in 2021 betekenen van 0,038%-punt. In 2022 zou het tarief daarmee verlaagd worden. Het effect van de heffingsvermindering wordt echter teniet gedaan door de tariefsverhoging en heeft daarom geen positief effect op de investeringscapaciteit van corporaties en werkt het beoogde doel vanuit Urgenda weer tegen. Een tariefsverhoging icm heffingsvermindering heeft voor de investeringscapaciteit zelfs een negatief effect tov gelijkblijvend tarief zonder heffingsvermindering vanwege de doorwerking op de financiële kengetallen van corporaties. In deze variant is geen sprake van een kasschuif, maar van een intensivering (gedekt door tariefsverhoging). De in de begroting opgenomen middelen voor de jaren vanaf 2023 blijven dan beschikbaar om in 2023 de heffingsvermindering open te stellen.
- Kasschuif van de voor de heffingsvermindering verduurzaming toegekende middelen vanuit 2023 en 2024 (ongeveer € 150 miljoen). Hierdoor zouden de aanvragen die in 2021 gedaan worden gedekt worden met het resterende budget uit 2023 en 2024. Omdat na aanvraag een termijn van 3 jaar is om de investering te doen en de heffingsvermindering te verzilveren, zal de daadwerkelijk uitputting van

deze aanvragen ook pas plaatsvinden in 2023 en 2024. De heffingsvermindering voor verduurzaming wordt na 2021 na deze kasschuif niet heropend in 2023, maar pas weer in 2025.

- Eenmalige verhoging van het tarief in 2021 van € 150 miljoen, en eenmalige verlaging van het tarief in 2023 van €150 miljoen. Hierdoor wordt middels een alternatieve kasschuif het geld van 2023 (en 2024) in 2021 ingezet voor de heropening van de RVV Verduurzaming in 2021 vanwege het Urgenda-vonnis. Het grote nadeel hiervan is dat het tarief in de eerstkomende jaren nog heviger gaat fluctueren. Het tarief wordt namelijk verhoogd in 2021, op het oorspronkelijke niveau teruggezet in 2022, verder verlaagd in 2023, en weer verhoogd naar het oorspronkelijke niveau in 2024. Ook in deze situatie wordt de heffingsvermindering pas weer heropend in 2025.

Stikstof en de woningbouwopgave

Concreet vormt stikstof in de woondealregio's Arnhem-Nijmegen, Metropoolregio Amsterdam (regio Zaanstad) en Zuidelijke Randstad (regio Haaglanden) een belemmering. Ook zijn er een aantal projecten nabij Natura 2000-gebieden buiten de woondeals die geconfronteerd worden met de stikstofproblematiek. Met de woondealregio's waar de problematiek het meest pregnant is, zijn we intensief over stikstof in gesprek. Het Expertteam Woningbouw helpt bovendien op projectniveau bij het zoeken naar oplossingen voor stikstofbelemmeringen. Zij hebben ca. 30 projecten verder kunnen helpen die eerder vastliepen op stikstof door te begeleiden in de aanvraag voor ruimte uit het SSRS dan wel via salderen of ecologische voortoetsen (aandragen van opties). Ook zijn via de Woningbouwimpuls bij de eerste aanvraagronde ca. 10 aanvragen binnengekomen, die direct aan stikstof gerelateerd kunnen worden. Het gaat daarbij om ca. 18.500 woningen.

Voor woningbouwprojecten kan de onrendabele top worden afgedekt via de Woningbouwimpuls. Landelijke stikstofmaatregelen (zie hierna) die leiden tot een (grotere) onrendabele top in de woningbouwprojecten kunnen dus opgevangen worden door een (extra) bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls aan die projecten.

Ook grote infrastructuurprojecten en de aanleg van wind- en zonneparken ondervinden hinder. Hierbij moet de samenwerking met IenW, EZK en LNV worden opgezocht voor de inhoudelijke opgave en de financiering. Het oplossen van de stikstofproblematiek voor de bouw is derhalve noodzakelijk en vraagt om een financiële impuls, capaciteit en kennis. Het is van belang om het doorbouw- en investeringsplan te laten slagen.

Daarom ligt er, in lijn met het advies van de Commissie Remkes, een wetsvoorstel voor ter advisering aan de Raad van State waarin de bouw (woning-, utiliteits-, grond-, weg- en waterbouw) voor de tijdelijke bouwphase wordt vrijgesteld van de natuurvergunningsplicht voor tijdelijke stikstofemissies. Daarnaast zullen de emissie in de sector sterk moeten worden gereduceerd. Dit reductiepad zal worden vastgelegd in een AMvB die dit najaar in werking moet treden.

Om de reductie mogelijk te maken zullen investeringen in de bouw nodig zijn. Het gaat hierbij om additionele rijks investeringen waarvoor nog geen dekking is:

1. Maatregelen met direct effect op emissies in bouwproces bij bouwbedrijven en producenten van bouwmaterialen;
2. Maatregelen met direct effect op emissies in bouwproces door vergroten van marktaandeel schone technieken door stimulering vanuit overheidsprojecten;

Totalen van pakket 3						
Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	Na 2025
Kasschuif	5	9	8	9	0	-30
Additionele rijksinvesteringen	210	275	275	251	240	43
Leningen						

Alternatieve invulling buiten werking stellen markttoets

Uitwerking experiment marktverkenning

Achtergrond markttoets

De markttoets is in 2015 ingevoerd om kruissubsidiëring en het vermeend te makkelijk gunnen van projecten door gemeenten aan woningcorporaties te voorkomen. Dat gebeurde in een context waarin corporaties de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB nog niet hadden voltooid. Daarom was het risico op marktverstoring groter. Inmiddels is deze scheiding definitief en opereren niet-DAEB-takken onder marktconforme condities en zonder staatssteun.

Belang van de volkshuisvesting

In het regeerakkoord 2017-2021 "Vertrouwen in de toekomst" is opgenomen dat er meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten komen. Middenhuurwoningen zijn van belang voor een goed functionerende woningmarkt. Deze woningen zijn nodig om bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen te kunnen huisvesten. Vooral deze groepen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Daarin is ook een rol weggelegd voor woningcorporaties, naast het vervullen van hun kerntaak.

Op grond van de Woningwet kan bij experiment van die wet worden afgeweken indien dat in het belang van de volkshuisvesting is. Door via experiment af te wijken van de verplichting tot het uitvoeren van een marktverkenning, stimuleren we de inzet van niet-DAEB-middelen van woningcorporaties voor middenhuurwoningen. Gezien de grote bouwopgave en het grote tekort aan middenhuurwoningen, is het goed als er geen onnodige drempels voor corporaties bestaan om in de niet-DAEB te investeren. Dit is in het belang van de volkshuisvesting. Tegelijkertijd mogen niet-DAEB-projecten niet ten koste gaan van investeringen door marktpartijen, omdat daardoor de totale productie van middenhuurwoningen niet zou toenemen.

Door met een experiment afwijking toe te staan van artikel 41 BTIV en daarmee niet-DAEB-werkzaamheden ten behoeve van woongelegenheden met een huur tot 1000 euro niet marktverkenning-plichtig te maken, kan onderzocht worden of de tijdelijke buitenwerkingstelling leidt tot een effectievere inzet van niet-DAEB-middelen en een bijdrage aan middenhuurwoningen. Op basis van monitoring en een evaluatie moet besloten worden over het al dan niet verder wettelijk vereenvoudigen of volledig afschaffen van de markttoets.

Doelstelling

Met het experiment wordt beoogd meer middenhuurwoningen te realiseren door een doelmatigere uitwerking van de wet- en regelgeving. Daarvoor is nodig de wet- en regelgeving beter aan te laten sluiten op de praktijk en obstakels en vertragingen weg te nemen. De consultatiereacties op het *ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 inzake vereenvoudiging van de markttoets en erfpacht* leren dat de betrokken partijen zich kritisch opstellen tegenover de meerwaarde van de marktverkenning. Zij stellen dat marktpartijen en gemeenten elkaar doorgaans goed weten te vinden. Daarnaast wordt opgeworpen dat afspraken tussen woningcorporaties en gemeenten in het kader van de ontwikkeling van middenhuurwoningen, in de prestatieafspraken kunnen worden neergelegd ten behoeve van de transparantie.

In diverse consultatiereacties benadrukken woningcorporaties de stremmende werking van de marktverkenning, aangezien ondanks de behoefte bij gemeenten aan niet-DAEB-activiteiten door woningcorporaties weinig markttoetsen worden georganiseerd. Dit is door de VNG bevestigd en is volgens hen te wijten aan het tijdrovende karakter van de toets en aan het feit dat de markttoets haar beoogde effect mist. Dit impliceert dat de procedurele voorschriften van de marktverkenning woningcorporaties blijven hinderen en vertragen bij het realiseren van middenhuurwoningen, terwijl de grote behoefte aan de realisatie van woningen voor huishoudens met een middeninkomen wordt onderstreept door de G40.

Termijn

Het experiment zou voorzien in een afwijking van de verplichting tot een marktverkenning voor niet-DAEB werkzaamheden ten behoeve van woongelegenheden met een huur tot 1000 euro. Dit experiment zou drie jaar lopen. Dit sluit in algemene zin aan bij de termijn van investeringsvoornemens tot de start van het bouwproject. Deze termijn is in de praktijk van vele factoren afhankelijk vanwege de complexiteit. Zo moet de grond bouwrijp gemaakt worden en lopen er onderhandelingen tussen woningcorporaties, gemeenten en ontwikkelaars over

bijvoorbeeld de bouweisen en de verrekening van de projectkosten. Dit 'voorwerk' aan onderhandelingen, bezwaren en onderzoeksverplichtingen kost doorgaans 2 à 3 jaar, waarna gestart kan worden met de bouw.

Tot slot kan met deze termijn een goed beeld worden verkregen van het effect van de maatregel omdat het de kans geeft om te monitoren of er meer niet-DAEB-projecten van de grond komen. Bij een kortere termijn is de kans op vertekening door omstandigheden op de markt groot.

Monitoring

Een evaluatie van de beoogde effecten zal plaatsvinden aan de hand van:

- 1) het monitoren van de doorlooptijd en kwantiteit van niet-DAEB-projecten;
- 2) de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten van particuliere partijen. Het is hierbij van belang te bekijken of de (ontwikkeling van) nieuwbouwcijfers van huurwoningen van dergelijke partijen in de gemeenten waar de niet-DAEB-projecten plaatsvinden gedurende het experiment past bij de marktontwikkelingen;
- 3) een belevingsonderzoek onder woningcorporaties en marktpartijen, bijvoorbeeld in de vorm van een enquête en/of interviews.

De aanname die ten grondslag ligt aan het monitoren van de ontwikkelingen van nieuwbouwprojecten van andere marktpartijen is dat deze geen exogeen nadeel ondervinden waardoor zij niet of minder op de hoogte zijn van het bestaan van bouwlocaties en het bestemmingsplan van een gemeente, ook wanneer projecten niet door hen worden opgepakt. Als er ten gevolge van het experiment geen uit andere factoren verklaarbare terugval in de nieuwbouwcijfers van andere marktpartijen kan worden waargenomen, is dit een aanwijzing dat zij geen nadeel ondervinden van de tijdelijke buitenwerkingstelling van de marktverkenning.

Een ander onderdeel van de monitoring is een belevingsonderzoek onder gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties waar de niet-DAEB-projecten gestart zijn tijdens het experiment. Hierbij zal worden geïnformeerd naar hun ervaringen met het experiment en de manier waarop het experiment de totstandkoming van niet-DAEB-projecten en investeringen van andere marktpartijen heeft beïnvloed. Daarin kan de mate van kennisname van bouwprojecten door andere marktpartijen betrokken worden.

Wijze

Er zou voor de duur van drie jaar bij experiment afgeweken worden van artikel 41 BTIV waardoor niet-DAEB-werkzaamheden ten behoeve van woongelegenheden met een huur tot 1000 euro niet marktverkenning-plichtig zijn. Het experiment zou van toepassing zijn op woningcorporaties in Nederland. Voor een nadere afbakening tot bijvoorbeeld woningmarktregio's is geen aanleiding. Ook wordt met een landelijk experiment het effect van lokale uitschieters gemitigeerd.

Differentiatie overdrachtsbelasting tussen starters en beleggers

Aanleiding

- Op 15 mei heeft de Minister van BZK de Tweede Kamer een brief gestuurd met maatregelen die mensen met een middeninkomen, waaronder starters, meer toegang moeten geven tot de woningmarkt.
- In deze brief is aangekondigd dat gekeken wordt om starters meer toegang te geven tot de woningmarkt via differentiatie van de overdrachtsbelasting (hierna: OVB).
- O.a. in de motie Dik-Faber/Ronnes d.d. 19 maart 2019 is door de Kamer opgeroepen een differentiatie van de OVB te onderzoeken. FIN en BZK hebben daartoe een onderzoek laten uitvoeren door Dialogic dat er op gericht was om te bezien of een dergelijke differentiatie doelmatig, doeltreffend en uitvoerbaar is.
- Een aantal weken geleden is het onderzoek van Dialogic en het bijbehorende addendum aan de Kamer gezonden.
- Volgens Dialogic is een differentiatie van de OVB niet doelmatig, doeltreffend en - volgens de daarin onderzochte definities van starters en beleggers - niet uitvoerbaar. In het addendum staat een alternatieve definitie voor starters genoemd die wel uitvoerbaar is, maar niet goed scoort op doeltreffendheid en doelmatigheid. Voor de beleggersvarianten is in het onderzoek geen uitvoerbaar alternatief gevonden.
- MinBZK, MinFin en StasFin verkennen nav gesprekken met de coalitie rond de brief over betaalbaarheid van 15 mei een alternatieve methode voor het belasten van beleggers dan die door Dialogic is onderzocht om zo de differentiatie van de OVB verder vorm te geven.
- Het besluit over deze maatregel maakt onderdeel uit van de augustusbesluitvorming. Hiertoe wordt in week 33 een beslisdocument gedeeld met de betrokken bewindspersonen. Het doel is om het besluit aan te kondigen in het belastingplan 2021 en in werking te laten treden per 2021.

Doel

- Het doel is om starters vrij te stellen van OVB en beleggers uit te sluiten van het verlaagde OVB-tarief van 2%. Dit betekent dat beleggers het normale OVB-tarief gaan betalen van 6% (7% vanaf 1 januari 2021).

Uitgangspunten (zie ook figuur 1)

Verlaging starters

- We stellen in lijn met het addendum van Dialogic voor om een alternatieve definitie voor starters te hanteren: personen tussen 18-35 jaar.
- Voor deze personen geldt bij eigen gebruik van een woning als hoofdverblijf dat zij kunnen worden vrijgesteld van OVB. Deze vrijstelling is eenmalig.
- Een openstaand punt is of aanvullend een woningwaardegrens moet worden gehanteerd om in aanmerking te komen voor een startersvrijstelling.
 - Voordelen van het stellen van een woningwaardegrens:
 - 1) de maatregel voorkomt dat jongvolwassenen met hogere inkomens of vermogen een vrijstelling krijgen bij de aanschaf van een dure woning.
 - 2) lagere kosten om de maatregel te dekken (ca € 375 mln t.o.v. € 215 mln).
 - Nadelen stellen van een woningwaardegrens:
 - 1) niet uit te sluiten valt dat in de grote steden te weinig aanbod onder deze woningwaardegrens beschikbaar is, waardoor starters die een woning kopen in de grote

steden minder gebruik kunnen maken van de regeling.¹

2) waarschijnlijk complexer voor de uitvoering.

- Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt de voorwaarde opgenomen dat een verklaring getekend moet worden dat de woning zal worden gebruikt als hoofdverblijf. Deze wordt gecontroleerd bij de notaris zodat (jonge) beleggers zijn uitgesloten van de vrijstelling.
- Handhaving op deze eis zal de Belastingdienst doen op basis van objectieve gegevens, zoals de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting, inschrijving in het Basisregistratie Personen etc.

Verhoging beleggers

- Het begrip 'belegger' is moeilijk te definiëren. Om deze doelgroep hoger te belasten, stellen we voor om de toepassing van het verlaagde OVB-tarief (2%) te beperken tot natuurlijke personen van boven de 35 jaar die verklaren dat zij het oogmerk hebben om de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken.
- Iedereen die de woning niet van plan is te gaan gebruiken als hoofdverblijf, zoals particuliere beleggers en alle rechtspersonen, zullen niet langer 2% OVB maar 6% OVB (7% vanaf 1 januari 2021) betalen. De verhoging van 6% naar 7% was reeds voorgenomen en is dus geen extra verhoging voor deze maatregel.
- Ook woningcorporaties worden hierdoor geraakt, hiervoor wordt een oplossing gezocht (zie ook onder knelpunten en risico's en financiële dekking).

Knelpunten/risico's

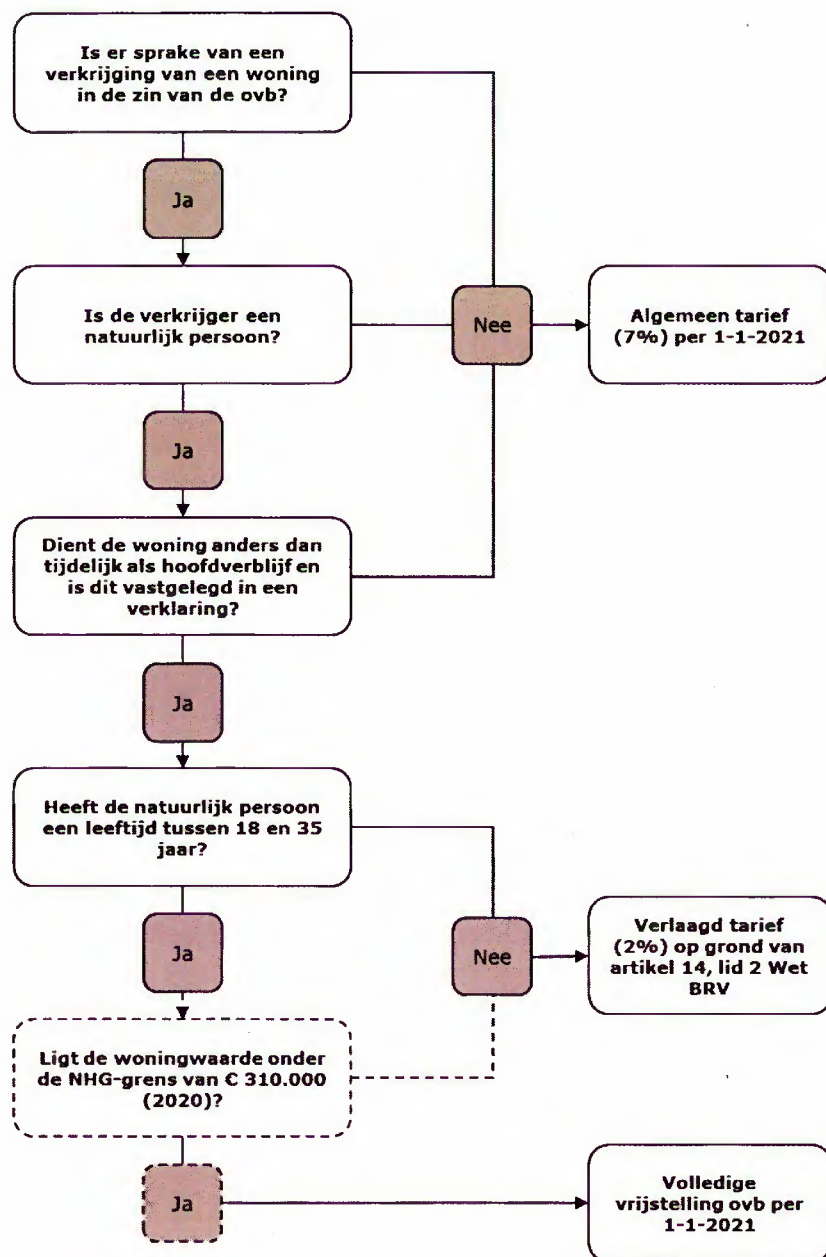
- Uitvoeringstoets van de Belastingdienst moet inzage geven in de uitvoerbaarheid/administratieve lasten van de handhaving door Belastingdienst. In augustus wordt een reactie verwacht. Het conceptwetsvoorstel is tevens onderhands voorgelegd aan de Raad van State.
- Doordat het verlaagde OVB-tarief alleen geldt voor natuurlijke personen (particulieren), vallen woningcorporaties automatisch ook buiten het verlaagde OVB-tarief van 2%. Het aandeel van woningcorporaties in deze lastenverzwaring is zo'n 18 miljoen. In de besprekingen met de coalitiepartijen kwam naar voren dat het niet wenselijk is dat woningcorporaties onder het tarief van 6 a 7% komen te vallen. Er wordt nog onderzocht hoe woningcorporaties hiervoor kunnen worden gecompenseerd.
 - Financiën is voorstander van compensatie binnen de verhuurderheffing. Vanuit BZK is aangegeven dat compensatie binnen de verhuurderheffing onwenselijk is omdat deze minder gericht is op de partijen die daadwerkelijk geraakt worden en er al grote politieke druk op dit instrument staat.
 - BZK is voorstander van compensatie binnen de OVB. Gerichtte compensatie voor woningcorporaties blijkt echter lastig is i.v.m. staatssteunregels. BZK kijkt nu of gecompenseerd kan worden op basis van ANBI status of een vrijstelling bij taakoverdracht.
- De maatregelen komen gelijktijdig met andere maatregelen voor beleggers. Dit kan als een stapeling van regelgeving worden ervaren. Het is daarom extra belangrijk om een goede balans te vinden en de sector hierop voor te bereiden. Voorafgaand aan communicatie over de maatregelbesluitvorming zal dan ook een vorm van contact met de belangrijkste stakeholders nodig zijn om de maatregel aankondigen en het doel uit te leggen.

Financiële dekking/effecten gevolgen (wordt nader onderzocht)

¹ Aandeel van de betaalbare koopwoningen (< €250.000,-) in de totale woningvoorraad van verschillende steden; Amsterdam (16%), Utrecht (16%), Den Haag (21%) en Rotterdam (28%). Het aandeel koopwoningen onder de NHG-grens ligt hoger.

- Op dit moment werkt financiën aan een verdere uitwerking van de financiële impact. De kosten voor de vrijstelling voor starters vallen naar verwachting hoger uit dan in het rapport van Dialogic wordt geschat. Tegelijkertijd lijkt de verhoging voor beleggers ook meer op te brengen dan verwacht. Financiën heeft aangegeven daardoor mogelijk meer ruimte te zien voor het loslaten van het criterium m.b.t. de woningwaardegrens.
- Alternatieve dekkingsopties voor de startersvrijstelling indien uitvoerbaarheid van de verhoging voor beleggers in het geding is of geen compensatie gevonden kan worden voor woningcorporaties zijn afschaffen van de schenkingsvrijstelling, snellere afbouw van de hypotheekrenteaftrek en de generieke verhoging van het verlaagde (2%) of standaard OVB-tarief (7%) of overige dekking tijdens augustusbesluitvorming.

Figuur overdrachtsbelasting



Doorbouwgarantie t.b.v. augustusbesluitvorming

Inleiding

De doorbouwgarantie is een beleidsvoornemen waarmee – indien er tijdelijke vraaguitval bij woonconsumenten naar nieuwbouwwoningen optreedt – wordt ondervangen om een stabiele stroom nieuwbouwwoningen te waarborgen. In deze notitie wordt toegelicht hoe de doorbouwgarantie eruit zou zien en een routekaart geschetst naar daadwerkelijke invoering van de doorbouwgarantie.

Het voorstel luidt in de augustusbesluitvorming een principebesluit te nemen de doorbouwgarantie in te voeren indien de economische situatie op de woningmarkt daar om vraagt. Met een principebesluit wordt de effectiviteit van de doorbouwgarantie om het op peil houden van de woningbouwproductie onderschreven, maar wordt tegelijkertijd erkend dat de doorbouwgarantie in de huidige marktomstandigheden (nog) niet nodig en gerechtvaardigd is. Enkel indien de economische situatie op de woningmarkt daar om vraagt, zal de doorbouwgarantie ingevoerd worden (zie 'timing'). De mogelijkheid bestaat dat de doorbouwgarantie niet nodig blijkt te zijn. Met een principebesluit zullen daarom nog geen budgettaire middelen gemoeid zijn. Het principebesluit zet een vervolgtraject (fase 2) in gang waarbij de doorbouwgarantie op basis van onderstaande vormgeving nader wordt uitgewerkt en de benodigde voorbereidende stappen gezet worden om de doorbouwgarantie gereed te maken voor invoering op korte termijn (zie 'routekaart'). Indien de economische situatie op de woningmarkt verder verslechterd, zal definitieve besluitvorming (inclusief budgettair beslag) worden voorbereid. Bij een principebesluit wordt naar buiten gecommuniceerd wat er tot nu toe is uitgewerkt ten aanzien van de doorbouwgarantie en aangegeven dat wordt gemonitord of en wanneer eventuele invoering nodig is.

Voorstel: principebesluit

Probleemstelling

- De uitbraak van het coronavirus en de economische gevolgen daarvan kunnen op termijn op de woningmarkt tot vraaguitval leiden. Consumenten kunnen terughoudend worden met het kopen van een nieuwbouwwoning.
- Een sterke terugval in de vraag naar nieuwbouwwoningen kan ervoor zorgen dat projectontwikkelaars niet met de bouw van een woningbouwproject kunnen starten. Doorgaans start de bouw van een woningbouwproject op het moment dat 70% van de woningen in de voorverkoop verkocht is.
- Een voorverkoop van 70% is een vereiste van garantiefondsen die garanderen dat de woningen alsnog worden afgebouwd bij faillissement van de ontwikkelaar. Daarnaast vormt een voorverkoop van 70% ook een toets van de marktvraag. De ontwikkelaar heeft niet de financiële mogelijkheden om bij een lager verkoopperscentage alsnog tot woningbouw over te gaan en kan niet het risico lopen een groot gedeelte van de woningen niet verkocht te krijgen.

Doelstelling

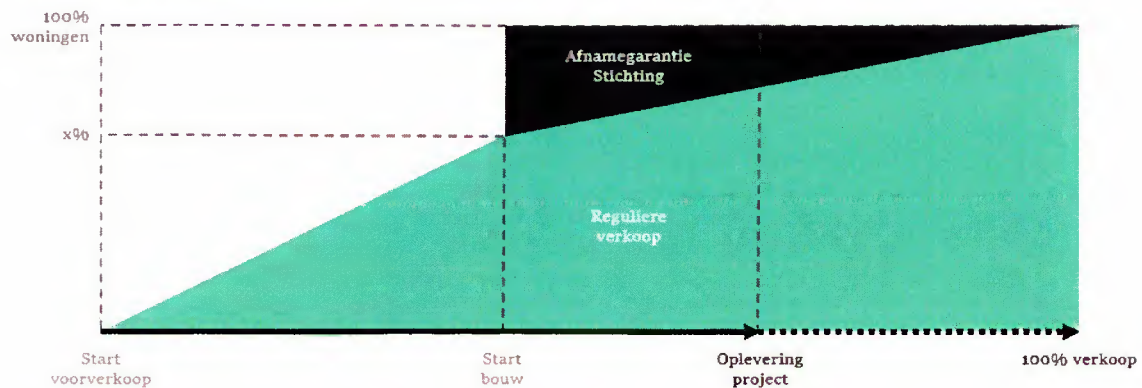
- De doorbouwgarantie dient een 'vangnet' te vormen dat zorgdraagt voor het beperken van de terugval van de woningbouwproductie in het geval van tijdelijke en gedeeltelijke vraaguitval als gevolg van de coronacrisis. Dit ten behoeve van een stabiele bouwproductie.
- De regeling is daarbij gericht op woningbouwprojecten met een bouwvergunning waarbij in de voorverkoopfase onvoldoende woningen zijn verkocht om met de bouw te kunnen starten. Meer specifiek richt de doorbouwgarantie zich op uitval van de particuliere vraag naar nieuwbouw koopwoningen binnen gemengde projecten die een substantiële bijdrage leveren aan de bouwopgave.

- De doorbouwgarantie heeft nadrukkelijk niet als doel de woningbouwproductie voor woningen waar geen bewezen vraag naar is (gelet op bijvoorbeeld prijs, locatie of segment) kunstmatig hoog te houden. Daarnaast richt de regeling zich niet op het afnemen van sociale en/of private huurwoningen, en niet op projecten die zich in een fase bevinden waar redelijkerwijs kan worden verwacht dat aanpassing van het bouwprogramma haalbaar is zonder dat dit tot grote vertraging leidt.

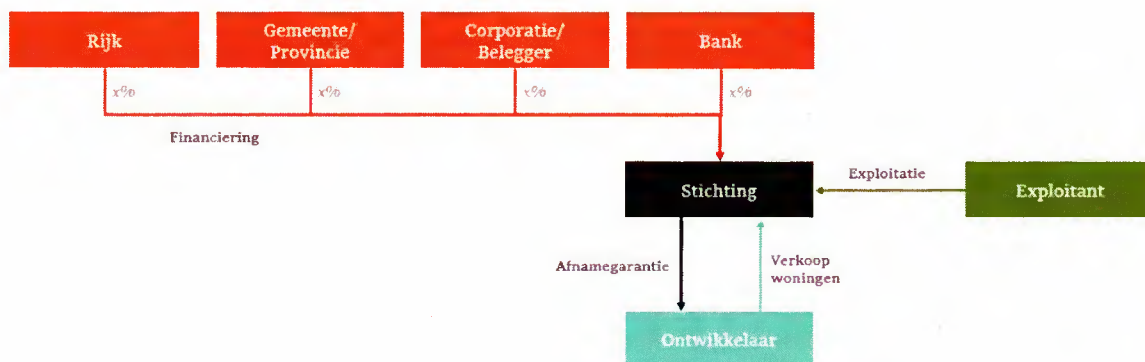
Vormgeving

- Indien een projectontwikkelaar minder dan 70% van de woningen in de voorverkoopfase (minimaal 9 maanden) verkocht heeft, kan de ontwikkelaar aanspraak maken op de doorbouwgarantie.
- De doorbouwgarantie garandeert de afname van de woningen die niet op reguliere wijze verkocht worden. Tot het moment van oplevering van de woningen (i.e. in de bouwfase) kan de projectontwikkelaar de woningen nog op reguliere wijze proberen te verkopen.
- Door de afnamegarantie heeft de projectontwikkelaar bij de start van de bouw zekerheid dat de woningen verkocht zijn.
- Projecten die onder de doorbouwgarantie willen vallen, dienen aan de volgende criteria te voldoen:
 - Het betreft een afgebakend projectgebied van ten minste 500 woningen. De realisatie van het project is nog niet begonnen.
 - Er dient minimaal 40% van de koopwoningen voorverkocht te zijn.
 - Het project dient een bepaalde maatschappelijke relevantie te hebben. Deze is gewaarborgd door gezamenlijk aanmelding vanuit projectontwikkelaar en gemeente.
- Een stichting wordt opgericht om de doorbouwgarantie uit te voeren. De stichting koopt de woningen op tegen een progressieve korting. De korting loopt op met de V.O.N.-prijs van de woning. De eerste schijf (tot € 300.000) kent een korting van 8%, over de tweede schijf (van € 300.000 tot € 550.000) is sprake van een korting van 16% en de korting in de derde schijf (van € 550.000 tot € 800.000) bedraagt 32%. Deze progressieve korting draagt bij aan het uitgangspunt om met name de bouw van goedkope woningen aan te jagen en hogere winstmarges op duurdere woningen af te romen. Daarnaast betaalt de ontwikkelaar een vergoeding van grofweg 1% aan de stichting voor het afgeven van de garantie. De stichting doet een vrijblijvend aanbod voor (een deel van) de woningen. De projectontwikkelaar behoudt het recht de woningen niet onder te brengen bij de doorbouwgarantie.
- De stichting is erop gericht de woningen zo snel mogelijk op de markt te verkopen tegen de marktwaarde. Ondertussen neemt de stichting een exploitant in de hand die de woningen onder de Leegstandswet voor maximaal vijf jaar zal verhuren. Daarnaast sluit de stichting een overeenkomst met de projectontwikkelaar om de woningen verhuurbaar op te leveren door deze te voorzien van keuken, badkamer en sanitair. De stichting betaalt daar de kostprijs voor.
- Het Rijk verschaft 30% van de benodigde financiering van de doorbouwgarantie middels een winstdelende lening. Daarnaast wordt een overeenkomst gesloten met de gemeente en/of provincie waarin het project ligt om eventuele winsten/verliezen gelijkmatig te verdelen. 70% van de financiering is vreemd vermogen dat door de bank wordt verstrekt.

Stroomschema doorbouwgarantie



Financiering doorbouwgarantie



Timing

- Een verkenning naar welke indicatoren bij de vorige crisis (banken- en eurocrisis) van belang waren bij de grote terugval van de woningbouw, leert dat er in ieder geval drie signalen zijn die een crisis inleiden: (1) een sterke daling van de orderportefeuilles bij bouwers/ontwikkelaars; (2) sterke daling van de woningtransacties en (3) een sterke daling van het aantal afgegeven bouwvergunningen. Tijdens de vorige crisis ging dit in deze chronologische volgorde. Het probleem dat vervolgens ontstaat is dat de woningbouwproductie achterblijft bij de structurele woningvraag.
- Uit de meest recente (juli) bouwmonitor van het EIB blijkt dat de woningmarkt op dit moment nog weinig gevolgen van de coronacrisis laat zien.
 - Orderportefeuilles
De orderportefeuilles bij de woningbouw hebben zich in juni verder hersteld en daarmee is de scherpe daling van maart bijna volledig gecompenseerd. De orderportefeuille bestond in juni gemiddeld uit 11,8 maanden werk. Dit is vergelijkbaar met de maanden voorafgaand aan de coronacrisis.
 - Woningtransacties
Het aantal woningtransacties in het eerste halfjaar van 2020 is redelijk constant gebleven ten opzichte van het eerste halfjaar van 2019. Ten opzichte van 2019 zijn er in het tweede kwartaal van 2020 minder bestaande woningen verkocht (-3,7%) maar meer nieuwbouwwoningen (+8%).
 - Bouwvergunningen
De vergunningverlening voor de woningbouw over de eerste vijf maanden van 2020 ligt ongeveer 2% lager dan in dezelfde maanden van 2019. Vanwege de duur van de vergunningprocedure zijn de eerste effecten van de coronacrisis pas in mei en juni waarneembaar. In mei lag de vergunningverlening 12% lager ten opzichte van april.

- Bovenstaande indicatoren suggereren dat er op dit moment (nog) geen sprake lijkt te zijn van een terugval van de woningbouwproductie. Een doorbouwgarantie lijkt op dit moment dan ook nog niet aan de orde. Wel kan een terugval van de woningbouwproductie op termijn plaatsvinden. Een terugloop van de bouwvergunningen zal de komende jaren pas tot uiting komen in de woningbouwproductie. Dit benadrukt het belang deze indicatoren goed te blijven monitoren.
- Op dit moment loopt contact met de NVM om recentere en gedetailleerde data over de stand van de woningmarkt op een reguliere basis beschikbaar te krijgen. Met dergelijke informatie kan een verandering van de situatie op de woningmarkt eerder door het ministerie waargenomen worden. Daarnaast vergroot gedetailleerdere data de betrouwbaarheid van de indicatoren. Naar verwachting is die informatie in week 34 of 35 voor ons beschikbaar.

Routekaart

- Met een principebesluit start een vervolgtraject waarin de doorbouwgarantie op basis van de vormgeving zoals geschetst in deze notitie verder wordt uitgewerkt en de benodigde voorbereidende stappen gezet worden om de doorbouwgarantie – indien de situatie op de woningmarkt daar om vraagt – op korte termijn in te kunnen voeren.
- Het traject inzake het invoeren van een doorbouwgarantie kan onderverdeeld worden in drie fases. Fase 1 is reeds afgerond, fase 2 ligt in de augustusbesluitvorming voor en fase 3 zal op een later moment – dat afhangt van de situatie op de woningmarkt – ter besluitvorming voorliggen.

Status	Fase	Toelichting
Voltooid	Fase 1: verkenning (april – juli)	• Er heeft een verkenning plaatsgevonden van beleidsmaatregelen om een sterke terugval van de woningbouwproductie te voorkomen. De doorbouwgarantie is één van die maatregelen. • De verkenning vond plaats in nauwe samenwerking met Financiën. Ook heeft BZK een expertgroep met de belangrijkste partijen uit de sector opgericht. • Brink Adviesgroep heeft de meest kansrijke varianten nader onderzocht en is uiteindelijk met een variant gekomen die eenvoudiger en op grotere schaal toepasbaar is dan het voorbeeld in Noord-Brabant van enkele jaren geleden. De door Brink voorgestelde variant ligt nu voor.
Ter (principe)besluitvorming	Fase 2: uitwerking (grofweg 2 - 4 maanden)	• De doorbouwgarantie wordt nader intern uitgewerkt op basis van de vormgeving zoals geschetst in deze notitie en de implementatie wordt zo ver mogelijk voorbereid. • Focus op het fijn slijpen van de belangrijkste parameters, bijvoorbeeld ten aanzien van aanmeld- en toelatingseisen, progressieve korting, uitvoeringsaspecten en governance. • Brink zal gevraagd worden de uitwerking te verdiepen. Daarbij kan opnieuw gebruik worden gemaakt van de kennis in de sector. • Daarnaast wordt de doorbouwgarantie gereed gemaakt voor implementatie. Dat houdt in dat reeds gewerkt wordt aan de statuten van de stichting en andere privaatrechtelijke overeenkomsten die de stichting met projectontwikkelaars, geldverstrekkers en medeoverheden zal sluiten. Daarbij wordt de comptabiliteitswet in acht genomen. • Verder zal met Financiën gewerkt worden aan het duidelijk in kaart brengen van de financiële risico's van de regeling en de vereisten die daarvoor gelden. • Het is daarbij van belang dat alle betrokken partijen de urgentie delen om de doorbouwgarantie op korte termijn verder uit te werken en zo snel mogelijk de voorbereidende stappen te nemen.

Ter (definitieve) besluitvorming (onzeker)	Fase 3: Definitieve besluitvorming (afhankelijk van situatie op de woningmarkt)	- Afhankelijk van hoe de situatie zich op de woningmarkt ontwikkeld, zal de doorbouwgarantie definitief ter besluitvorming voorliggen. Op het moment dat de situatie op de woningmarkt verslechterd, zal deze besluitvorming worden voorbereid. - In deze fase is een volledig uitgewerkte vormgeving van de doorbouwgarantie beschikbaar evenals een uitwerking van het financiële risico dat met de maatregel gepaard gaat.
Afhankelijk van besluitvorming	Fase 4: implementatie (begin 2021)	- Na definitieve besluitvorming kan tot implementatie worden overgegaan. Dit zal naar verwachting nog één tot twee maanden in beslag nemen. Deze periode is onder andere nodig voor parlementaire procedures (zie ook 'tijdpad voor oprichting stichting'). - Naar verwachting kan de doorbouwgarantie in begin 2021 van start gaan.

Tijdpad voor oprichting stichting

- Ten behoeve van de garantieregeling zou een stichting opgericht moeten worden door de Rijksoverheid. Voor deze privaatrechtelijke rechtshandeling is de comptabiliteitswet van toepassing. Hiertoe moeten statuten opgesteld worden die besproken worden met FIN en de Rekenkamer. Er moet een brief verzonden worden aan de beide Kamers, welke in de MR behandeld moet worden. De Kamerleden hebben een termijn van dertig dagen om vragen te stellen over de op te richten stichting. Indien akkoord bevonden, wordt het bij de notaris afgerond.
- Dit proces duurt circa een half jaar, waarbij enige versnelling mogelijk is indien de inzet van de betrokken partij wordt vergroot.

Communicatie

- Met het principebesluit zal gecommuniceerd worden wat er in het kader van de doorbouwgarantie tot op heden is uitgewerkt. Dat houdt in dat het onderzoeksrapport van Brink aan de Kamer wordt verzonden. Daarbij wordt benadrukt dat monitoring zal plaatsvinden of en wanneer een eventuele invoering nodig is, maar dat het met het oog op de huidige situatie op de woningmarkt niet wenselijk is een doorbouwgarantie op dit moment in te voeren. Hier kan verwezen worden naar de cijfers die wij op dit moment tot onze beschikking hebben (zie 'timing').

Budgettaire beslag PM Brink

Staatssteun

- Het standpunt in deze notitie is dat er geen sprake is van staatssteun.
- De redenering uit jurisprudentie (5.1.2.e) dat er geen sprake is van staatssteun is met name gebaseerd op de aanname dat de investering van overheden in het fonds marktconform is. Met andere woorden: een private investeerder had dit tegen dezelfde condities ook zo gedaan.
- Het is daarom van belang dat het mogelijk is voor private partijen om ook in dit fonds te participeren.

Overzicht voorstellen verhuurderheffing augustusbesluitvorming

Claims verhuurderheffing augustusbesluitvorming						
Claims verhuurderheffing	Doel 1: Betaalbaarheid verbeteren	Doel 2: Woningbouw-opgave/investering capaciteit	Doel 3: Sturingsinstrument	Doel 4: Vereenvoudiging huurtoeslag	Effecten op overheidsfinanciën	Inzet augustusbesluitvorming?
Dekking heffingsvermindering nieuwbouw	Geen effect	Indien dekking door tariefsverhoging negatief effect	Geen effect	Geen effect	€2.663 miljoen aan aanvragen. Minus verwachte uitval komt bedrag uit op € 1.863 miljoen	Ja
Dekking heffingsvermindering verduurzaming (Urgenda)	Geen effect	Bij dekking door tariefsverhoging negatief effect op woningbouw	Eerdere openstelling bestaand sturingsinstrument	Geen effect	Het is een kasschulf, dus over tijd neutraal. Voor deze Kabinetsperiode €150 miljoen, wat volgens regels Fin gedekt moet worden	Ja
Termijnverlenging heffingsvermindering- en 2021 en 2022 (onderdeel doorbouwplan fase 2)	Geen effect	Helpt bij oplevering bestaande projecten die geraakt worden door corona	Geen effect	Geen effect	Eenmalig 38 miljoen intensivering	Ja
Balansverkortings in ruil voor verlagen huren	Positief effect	Beperkt ruimte binnen verhuurderheffing tekort motie Ronnes op te lossen	Afhankelijk van de vormgeving	Kan gepresenteerd worden in samenhang met vereenvoudiging huurtoeslag	Afhankelijk van de vormgeving (136 mln - 1 mrd)	Ja, indien Ingebracht door FIN
Heffingsvermindering voor sloop-nieuwbouw / herstructurering Zuidelijke Randstad	Geen effect	Positief effect	Extra sturingsinstrument	Geen effect	€150 - € 200 miljoen	Eventueel
Stabilisatie grondslag verhuurderheffing	Minder hoge oploop verhuurderheffing, daarom mogelijk lagere huurstijgingen	Minder hoge oploop verhuurderheffing, daarom meer ruimte om te investeren	Geen effect	Geen effect	Eenmalig 370 tot 470 miljoen (verspreid over eerste 4 jaar na invoering)	Nee, betrekken bij follow-up motie Ronnes
Vrijstelling woningen gerealiseerd in 2021 en 2022	Geen effect	Klein effect op versnelling realisatie	Extra Instrument voor versnelling van de realisatie van woningen op korte termijn	Geen effect	€40 miljoen per jaar, 10-15 jaar	Nee
OVB-tegemoetkoming corporaties in verhuurderheffing	Geen effect	Geen effect	Verkleint opbrengst verhuurderheffing	Geen effect	€ 18 miljoen structureel	Nee, voorkeursoptie is oplossing binnen OVB te zoeken

Voortgang Fase 1 doorbouwplan

- Op 20 mei is het doorbouwplan aan de TK gestuurd. Momenteel zijn wij bezig met de uitwerking van de verschillende maatregelen.
- In dit A4 wordt een korte stand van zaken gegeven.

	Budget 2020	Intern aanspreekpunt
Pijler 1		
A. Onderhoud en investeringen RVB	15	RVB + B&E (5.1.2.e / 5.1.2.e)
B. Versnelling projecten infra		IenW
C. Investeringsimpuls maatschappelijk vastgoed	50	B&E (5.1.2.e / 5.1.2.e)
Pijler 2		
D. Doorbouwlocaties (w.o. flexpools)	20	WM + WI (5.1.2.e / 5.1.2.e)
E. Beschikbaar houden grond		WM + WI (5.1.2.e / 5.1.2.e)
F. Naar voren halen middelen impuls	50	WI (5.1.2.e)
G. Tijdelijke stimulans kwetsbare doelgroepen	50	WM + WI (5.1.2.e / 5.1.2.e)
H. Innovatieregeling verduurzaming mobiele werktuigen		IenW
I. Bestuurlijke afspraken VNG en corporaties		WM (5.1.2.e)
J. Verlenging aflopende termijnen VHH	5	WM (5.1.2.e / 5.1.2.e)
K. Tijdelijke verhoging vergoeding isolatiekosten		B&E (5.1.2.e / 5.1.2.e)

Toelichting per maatregel

1.A Onderhoud en investeringen RVB

- Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van kleine projecten en instandhoudingsprojecten die versneld (zouden) kunnen worden uitgevoerd met het oog op de thans leegstaande gebouwen. Een deel van de voorgestelde projecten is al daadwerkelijk versneld opgepakt.
- Daarnaast start het RVB ook een aantal grotere projecten op die voor een deel in 2020 vallen, bijvoorbeeld aan de start van het herstel van de breedplaatvloeren. Daarmee wordt de 15 mln. ruimschoots gerealiseerd in 2020.

1.B Versnelling projecten infra (voortouw IenW)

- Momenteel vinden er nog gesprekken tussen RWS en de markt plaats over het versnellen van beheer en onderhoud. De inzet is om deze zomer vanuit IenW met een pakket aan versnellingen te komen op beheer en onderhoud (mits hiervoor extra middelen beschikbaar worden gesteld). Bij ProRail wordt ook continu geïnventariseerd of het versnellen van onderhoudswerkzaamheden mogelijk is.

1.C Investeringsimpuls maatschappelijk vastgoed

- Op basis van input vanuit o.a. VNG, VWS, OCW, PO-raad, VO-raad en een aantal gemeenten, voorzien we een verdeling van 10 miljoen euro t.b.v. sportaccommodaties via de "Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA), en 40 miljoen t.b.v. scholen (zowel primair als voorgezet onderwijs) voor renovatie en groot onderhoud in scholen t.b.v. verduurzaming en vermindering energieverbruik.
- De regeling voor scholen zal waarschijnlijk een combinatie worden van een SPUK voor aanvragen vanuit gemeenten en een gewone subsidieregeling voor aanvragen vanuit schoolbesturen. De regeling zal waarschijnlijk door RVO worden uitgevoerd en begin september gepubliceerd worden waarna deze wordt opengesteld.

2.D Doorbouwlocaties

- Er is inmiddels met VNG en IPO overeenstemming over de wijze van uitkeren: via de provincies aan de gemeenten. Veel provincies hebben reeds initiatieven lopen om de woningbouw te versnellen door capaciteit en expertise in te huren/uit te wisselen tussen gemeenten. Met de flexpools willen we de slagkracht van de bestaande initiatieven vergroten en provincies die dit nog niet hebben in staat stellen ook een flexpool op te zetten.
- Inhoudelijk moeten de voorwaarden waaronder provincies de middelen overkrijgen van BZK uitgewerkt worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de vraag waar de middelen aan besteed mogen worden (ambtelijke handjes of inhuren externe expertise en capaciteit) en voor welke werkzaamheden. Daarvoor is onder andere gesproken met het Expertteam van de RVO om hun ervaringen en ideeën op te halen. Er zal met hen verder overleg plaatsvinden om te zien hoe de flexpools aangesloten kunnen worden op de werkzaamheden van het expertteam.
- Er is met CN over de vormgeving van de regeling voor Caraïbisch Nederland gesproken. Er is met BFR gesproken over het opstellen van een ministeriële regeling, SPUK's en het uitkeren van de middelen.
- De planning is dat de middelen deze zomer nog uitgekeerd worden aan de provincies zodat zij snel aan de slag kunnen en de eerste resultaten nog dit jaar zichtbaar worden.
- BFR heeft aangegeven dat het opstellen van een ministeriële regeling behoorlijk wat tijd kost en dat CZW erg druk is om dit te doen.

2.E Beschikbaar houden grond

- Deze maatregel bestaat uit twee onderdelen, namelijk:
 - a) Zorgen dat gemeenten hun eigen gronden beschikbaar stellen
 - b) Zorgen dat gemeenten instrumenten om ervoor te zorgen dat private grondeigenaren hun plannen niet uitstellen ("bouwplicht") beter benutten
- Onderdeel a) is vooral van toepassing op de beschikbaarheid van bouwlocaties voor corporaties en zal landen in de overeenkomst tussen VNG en Aedes over het verhogen van de bouwproductie. Onderdeel hiervan is dat gemeenten voldoende locaties beschikbaar stellen waar corporaties hun productie op kunnen realiseren.
- Voor onderdeel b) wordt een handreiking uitgewerkt voor gemeenten over het benutten van bestaande mogelijkheden om in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst vormen van een bouwplicht op te nemen of voorwaarden op te nemen in de uitgifteovereenkomst (wanneer de gemeente zelf eigenaar is). Ook wordt gezien wat de

beste manier is om deze handreiking onder de aandacht van gemeenten te brengen. Mogelijk kan daarvoor een webinar of seminar worden georganiseerd waar gemeenten van elkaars ervaringen kunnen leren. Daarnaast kan de kennis via het expertteam woningbouw worden verspreid en/ of kan het worden ingestoken bij de regionale flexpools. Hierbij wordt ook de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling nogmaals bij gemeenten onder de aandacht gebracht.

2.F Naar voren halen middelen impuls

- Per Incidentele Suppletoire Begroting zijn de middelen overgeheveld. De middelen zijn meegenomen in de eerste loketopening in juli.

2.G Tijdelijke stimulans kwetsbare doelgroepen

- Via vijf prioritaire programma's² is geïnventariseerd welke gemeenten kansrijke plannen op de plank hebben liggen. Dat heeft ruim 200 plannen opgeleverd, die momenteel op kansrijkheid en kwaliteit worden beoordeeld. Daarmee ontstaat er ook een beeld hoeveel woningen er kunnen worden gerealiseerd en of alle plannen optellen tot 50 mln. De verwachting is medio september een definitief beeld te hebben over de verdeling van de middelen.
- Ten aanzien van de financiële vormgeving is samen met BRF en CZW gezocht naar mogelijkheden om de 50 mln. over gemeenten te verdelen (via een SPUK-variant). Dat blijkt alleen te kunnen wanneer er een ministeriële regeling wordt gemaakt. Het nadeel hiervan is dat het (te) veel tijd kost en dat gemeenten met relatief zware verantwoordingseisen worden geconfronteerd. Derhalve wordt aangesloten bij het initiële idee om via een decentralisatie-uitkering de middelen over gemeenten te verdelen. Het loket voor decentralisatie-uitkeringen sluit 15 oktober. De middelen komen dan met de decembercirculaire beschikbaar. Het is vanwege de gewenste snelheid van belang de gemeenten voorafgaand aan uitbetaling reeds te informeren over de aan hen toegekende middelen.

2.H Innovatieregeling verduurzaming mobiele werktuigen (voortouw IenW)

- Voor de innovatieregeling verduurzaming mobiele werktuigen worden op dit moment pilots voor 2020 geselecteerd (ProRail en RWS). De regeling gaat begin volgend jaar open voor pilots in woningbouw en ontwikkelen van innovaties.

2.I Bestuurlijke afspraken VNG en corporaties

- Voor de bestuurlijke afspraken met woningcorporaties geldt dat we streven om met VNG en AEDES voor Prinsjesdag tot een akkoord te komen. De bestuurlijke afspraken zijn in het licht komen te staan van het onderzoek naar de opgaven en middelen en de bereidheid van BZK om in dat kader stappen te zetten richting een volgend kabinet. Ook de augustusbesluitvorming is relevant om extra ruimte voor het maken van afspraken te bieden.

2.J Verlenging aflopende termijnen VHH

- Verlenging van de termijnen vereist een wetswijziging (de norm dat de voorlopige investeringsverklaring vervalt indien 3 respectievelijk 5 jaar is verstreken geldt op grond van artikel 1.12 lid 5 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II).
- Het wetsvoorstel ligt momenteel bij de TK.

² Het programma Leefbaarheid en Veiligheid, de woondeals, centrumgemeenten voor de maatschappelijke opvang, het aanjaagteam arbeidsmigranten, stimuleringsaanpak flexwonen.

2.K Tijdelijke verhoging vergoeding isolatiekosten

- De tijdelijke verhoging van de subsidie voor isolatie is doorgevoerd per 1 juni 2020 en geldt tot en met 31 december 2020

Nog te maken keuzes

Marktverkenning

Optie 1: Afschaffen marktverkenning

Er is een groot tekort aan middenhuur woningen. Door de marktverkenning volledig af te schaffen stimuleren we de inzet van niet-DAEB middelen van woningcorporaties. Gezien de grote bouwopgave is het goed als er geen drempels voor corporaties bestaan om in de niet-DAEB te investeren. Randvoorwaarde is dat we harde afspraken kunnen maken met de sector over de investeringen in het middenhuursegment. Indien hier snel een besluit over komt, zou het mee kunnen lopen in het wetsvoorstel evaluatie Woningwet dat per 1 januari 2021 in werking treedt.

Optie 2: Behouden marktverkenning

De marktverkenning is teruggebracht tot enkel een openbare publicatie om een level playing field te creëren, zodat alle (markt)partijen de investering kunnen inzien en zich bij interesse kunnen melden. Dit leidt tot transparantie en eerlijke mededinging, waarbij zo veel mogelijk investeringsvermogen van zowel corporaties als marktpartijen gemobiliseerd wordt. Gezien de grote bouwopgave hebben we zo veel mogelijk partijen nodig. Randvoorwaarde is dat de gemeenten deze openbare publicaties daadwerkelijk gaan verzorgen. Het conceptbesluit met de marktverkenning ligt klaar om aan de RvS te worden gezonden. Indien hier snel een besluit over komt, zou het voorstel in de zomer van 2020 in werking kunnen treden.

Maatregel starters

NB: Voor deze maatregel is dekking bij de voorjaarsnota een vereiste.

Een specifieke groep starters komt op basis van het inkomen wel in aanmerking voor een koopwoning, maar beschikt over onvoldoende spaargeld.

Optie 1: Verhoogde LTV-limiet voor starters naar 106% bij maximaal 90% LTI

De loan-to-value-ratio (LTV) wordt voor starters verhoogd naar 106%, zo kan de kosten koper mee worden gefinancierd. Om financiële en macro-economische risico's te beperken kan dit alleen als huishoudens maximaal 90% van hun financieringscapaciteit op basis van hun inkomen (LTI) benutten en een hypotheek afsluiten met nationale hypotheekgarantie (NHG). Deze maatregel prikkelt starters om te kiezen voor een lagere schuld (LTI < 90% ipv LTI > 90%). Er is een risico dat de extra leenruimte wordt gebruikt voor andere doeleinden dan het financieren van de kosten koper. Daarnaast verhoogt de verhoogde LTV de risicoblootstelling voor NHG. Doordat er een hogere vraag ontstaat naar betaalbare koopwoningen kan een prijsopdrijvend hebben op dit segment. Dit risico wordt beperkt door de scherpere LTI-eis van 90% van de limiet. Een eerste inschatting van de inkomstenderving via extra aanspraak op de hypotheekrenteaftrek is structureel maximaal 55 miljoen.

Dit kan worden gecombineerd met een generieke LTV-verlaging, waarbij verschillende varianten van een stapsgewijze verlaging denkbaar. Een generieke verlaging van de LTV-limiet (met eventuele uitzondering voor koopstarters en/of NHG-hypotheek) zal de stabiliteit van de woningmarkt verbeteren en het restschuldrisico voor huishoudens beperken. Dit verhoogt eveneens de macro-economische stabiliteit. Door de verlaging van de LTV-limiet zal de inkomstenderving via de hypotheekrenteaftrek afnemen. Dit gaat ten koste van de toegankelijkheid van het koopsegment. In de huidige overspannen woningmarkt zal de buitenwacht deze maatregel zeer kritisch ontvangen.

Variant 1: Door deze maatregel zullen er twee categorieën ontstaan:

- Starters met NHG en LTI < 90% van de norm: max 106% LTV
- Overige kopers: max 90% of 95% LTV

Variant 2: Overwogen kan worden om voor starters die niet onder de voorgestelde startersmaatregel vallen, de huidige LTV-limiet van 100% te handhaven. In dat geval worden er drie verschillende categorieën gecreëerd.

- Starters met NHG en LTI < 90% van de norm: max 106% LTV

- Overige koopstarters (en/of NHG-hypotheken): max 100% LTV
- Doorstromers (met/zonder NHG-hypotheken): max 90% of 95% LTV

Optie 2: Starterssubsidie

Als alternatief voor selecte verruiming van de leencapaciteit kan men ten behoeve van de financiering van de kosten koper een subsidieregeling treffen voor een deel van de kosten koper. Jaarlijks betreden ongeveer 80.000 koopstarters het koopsegment. Een brede subsidieregeling is daarom zeer kostbaar. Een beperkt potje dat beschikbaar is voor een brede doelgroep zal in korte tijd op zijn. Met een bedrag van € 50 mln. kunnen 8.000 koopstarters met € 6.000 p.p. worden geholpen.

Doordat er een hogere vraag ontstaat naar betaalbare koopwoningen kan een prijsopdrijvend hebben op dit segment. Daarnaast is er een risico dat de subsidie terecht komt bij mensen die de subsidiegelden niet nodig hebben.

Leefbaarheid

Optie 1 – starterssubsidie

De starterssubsidie wordt enkel aan koopstarters verstrekt die een woning betrekken in een kwetsbare wijk. Dit vereist een nadere afbakening van de relevante wijken/en of woningtypen. Die afbakening is complex en zal politiek gevoelig zijn. De focus op kwetsbare wijken beperkt de doelgroep, en heeft mogelijk een positief effect op de leefbaarheid van geselecteerde wijken. Doordat er een hogere vraag ontstaat naar betaalbare koopwoningen kan lokaal een prijsopdrijvend ontstaan. Handhaving van afbakeningsvoorwaarden verhoogt de uitvoeringskosten.

Optie 2 – leefbaarheidsstimulans in de woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls worden betaalbare woningen in een goede leefomgeving in de krapste regio's gebouwd. In de beoordeling van aanvragen van gemeenten wordt onder meer gekeken naar bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. Gemeenten die bijvoorbeeld in de aanvraag de verkoop/ruil van corporatie- en marktbezit meenemen kunnen daarvoor punten scoren.

Regulering van de vrije sector

Het lid Nijboer heeft aangekondigd een initiatiefwet in te willen dienen met daarin o.a. de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging. Om het initiatief bij het Kabinet wordt in de brief aangekondigd dat de jaarlijkse huurprijsstijging (tijdelijk) wettelijk gemaximeerd (inflatie+2,5%) wordt voor de vrije sector. Dit is in lijn met het bod dat gedaan is door de brancheorganisaties en sluit aan bij de middenhuurakkoorden van de grote steden. Deze lokale afspraken zijn gemaakt op de voorwaarde dat er geen noodknop komt.

Optie 1: In de brief aangeven dat er geen noodknop komt

Het doel uit het Regeerakkoord is om meer middenhuurwoningen te realiseren. Met deze wettelijke maximering plus de lokale afspraken in de grote steden worden er een significant aantal middenhuurwoningen duurzaam toegevoegd. Deze combinatie zorgt ervoor dat er op dit moment geen noodzaak is om de noodknop in te voeren. Om duidelijkheid te geven aan alle partijen in het veld wordt in de brief aangegeven dat de noodknop niet verder wordt uitgewerkt. Deze duidelijkheid kan helpen om de intentieovereenkomsten die zijn afgesproken tussen gemeenten en beleggers werkelijkheid te laten worden, omdat de beleggers als voorwaarde stellen dat de noodknop te laten vallen.

Optie 2: Verder onderhandelen noodknop

Voor de zomer 2019 is aangegeven dat er verder met gemeenten en marktpartijen wordt onderhandeld over de vormgeving van de noodknop. Tot op heden is er geen akkoord bereikt. Er zijn op lokaal niveau wel goede afspraken gemaakt over het toevoegen van middenhuurwoningen aan de voorraad en het beperken van de huurprijsstijgingen. Dit neemt niet weg dat er vanuit gemeenten nog steeds een wens is voor de introductie van een noodknop en dit ook onderdeel is van de afspraken die gemaakt zijn in de woondeals.

Rol van gemeente bij het handhaven in de gereguleerde huursector

De motie Asscher/Heerma vraagt om te bezien of en op welke wijze gemeenten voor verhuurders die doelbewust te hoge huren in de gereguleerde woningvoorraad vragen stevige (bestuurlijke) boetes kunnen opleggen. De focus op doelbewust op kan twee wijzen worden opgepakt:

Onderzoeksrichting 1: Huurders in kwetsbare wijken

Kwetsbare huurders zijn vaak niet bekend met hun rechten of durven niet naar de Huurcommissie te stappen in de angst om hun woning te verliezen. Deze mensen wonen vaak ook in kwetsbare wijken, waar leefbaarheid in het gedrang komt. Er zijn verhuurders die doelbewust misbruik maken van deze situatie. In deze onderzoeksrichting wordt bekeken of het mogelijk is om gemeenten het WWS op wijkniveau te laten handhaven.

Onderzoeksrichting 2: Niet opgeloste gebreken in de woning

Sommige verhuurders weigeren om (kleine) gebreken op te lossen en kiezen er doelbewust om een slecht onderhouden woning aan te bieden. Huurders kunnen hiervoor naar de Huurcommissie om huurverlaging te vragen, maar met het besluit voor huurverlaging hoeft het gebrek niet verholpen te worden. In deze onderzoeksrichting wordt onderzocht of het mogelijk is om gemeenten de mogelijkheid te geven om deze verhuurders te verplichten om deze gebreken aan te pakken, dan wel te beboeten.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan minister van BZK
Van directie woningmarkt

Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

20 maart 2019

Kenmerk

2019-0000141388

nota

boek CPB over aanbod van nieuwe woningen

Aanleiding/probleemstelling

Op maandag 25 maart publiceert het CPB het boek 'het bouwproces van nieuwe woningen'. In de bijlage vindt u het boek. Daarnaast vindt u ook een reactie van het IPO op een eerdere versie van het boek. In deze nota vindt u de belangrijkste bevindingen, beleidsaanbevelingen, een appreciatie en een woordvoeringslijn.

Advies/actie

Ter kennisname

Betrokken BZK onderdelen

Woningmarkt, BFR, RO, COM

Toelichting

Hoofdvraag

- In dit boek bestudeert het CPB hoe het aanbod van nieuwe woningen in Nederland beter aan kan sluiten bij de vraag naar woningen. Dit is gedaan door middel van bestudering van economische literatuur en 24 interviews met gemeenten, provincies, woningcorporaties, vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars.

Bevindingen van het CPB

- Op de langere termijn is de belangrijkste oorzaak voor de schaarste van woonruimte in het economisch kerngebied dat er veel waarde wordt gehecht aan de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting. Het aantal locaties waar gebouwd mag worden is beperkt. Lagere overheden beperken omwille van de ruimtelijke kwaliteit en andere maatschappelijke doelstellingen de beschikbaarheid van woningbouwlocaties. De volgende redenen worden genoemd waardoor het aanbod onvoldoende aansluit op de vraag.
- Gemeenten en provincies laten zich vooral leiden door demografische ontwikkelingen over een langere termijn en houden onvoldoende rekening met de ontwikkeling van de huizenprijzen. Dit leidt in een verkrappende woningmarkt tot een onderschatting van de vraag.
- Gemeenten zijn volgens de economische theorie geneigd om minder nieuwbouw toe te staan dan optimaal zou zijn. Mensen die baat hebben bij meer nieuwbouw op plekken waar het fijn wonen is, komen vaak van buiten de gemeente zodat hun stem niet meetelt. Daarnaast hebben gemeenten weinig mogelijkheden om te profiteren van de opbrengsten van nieuwbouw als ze zelf geen grondeigenaar zijn.

Datum
20 maart 2019

Kenmerk
2019-0000141388

- Bij provincies is het belang van betaalbare woningen vaak ondergeschikt aan het behoud van open ruimte, zo concludeert het CPB op basis van de gesprekken.
- Het rijksbeleid tijdens de crisis was procyclisch. De timing van maatregelen rondom de hypotheekrenteaftrek en de invoering van de verhuurderheffing versterkten volgens het CPB de daling van de woningbouw.

Beleidsaanbevelingen van het CPB

- Het CPB adviseert om de financiële prikkels voor gemeenten te vergroten. Gemeenten zullen meer locaties toewijzen als ze mogelijkheden krijgen om meer te profiteren van de nieuwbouw. Dat kan bijvoorbeeld door een gemeentelijke heffing op planbaten te introduceren als de gemeente niet zelf grondeigenaar is.
- Een andere optie is om de rol van provincies bij nieuwbouw te verkleinen. Gemeenten kunnen hierdoor meer woningen bouwen. Een minder vergaande optie is om provincies explicieter de taak te geven om te zorgen voor genoeg woningen.
- Het Rijk kan een actievere rol innemen aan de aanbodkant van de woningmarkt. Het Rijk kan bijvoorbeeld op regionaal niveau ambities voor de woningbouw uitwerken, die de lokale overheden in samenspraak verder kunnen invullen. Het Rijk staat meer op afstand dan de provincies en de gemeenten, maar is wel de overheidslaag die door het publiek het meest wordt aangekeken op de betaalbaarheid van wonen.
- Het CPB geeft aan dat gegeven de beleidsvoorkeur voor een hoge ruimtelijke kwaliteit er ook verschillende mogelijkheden zijn om het woningaanbod beter op de vraag aan te sluiten. Dit kan bijvoorbeeld door bestemmingsplannen flexibeler te maken of door het verkorten van onderhandelingen, procedures en de bouwfase. Hiervan moeten volgens het CPB echter geen gouden bergen worden verwacht, omdat beleid dat de woningbouw beperkt of vertraagt, vaak andere maatschappelijke doelen dient.
- Het Rijk kan de woningbouw stuwten en stabiliseren door procyclisch beleid te vermijden. Op basis van dit onderzoek doet het CPB geen uitspraken hoe dit vormgegeven kan worden. Wel wordt geadviseerd om te kijken of de anticyclische rol van corporaties vergroot kan worden.

Reactie op hoofdlijnen (in bijlage een uitgebreide appreciatie)

- Het is positief dat het CPB, mede op verzoek van BZK, onderzoek heeft gedaan naar de mogelijkheden die er zijn om het aanbod van woningen beter aan te laten sluiten op de vraag. Het is belangrijk dat het CPB onderzocht heeft hoe het samenspel met andere overheden beter kan en aanbevelingen doet hoe het woningaanbod versnelt kan worden.
- De studie heeft wel verschillende beperkingen en de onderbouwing is niet altijd even sterk. Ook het IPO heeft hier commentaar op. Vooral de beleidsaanbeveling om de rol van provincies in de nieuwbouw te beperken ligt erg gevoelig en de onderbouwing vinden wij niet sterk.
- In een aantal andere aanbevelingen van het CPB kunnen we op hoofdlijnen meegaan. Deze worden de komende periode in het beleid en onderzoek verder opgepakt. Zo wordt met de G4 onderzoek gedaan naar het benutten van planbaten bij gebiedsontwikkeling. In de nieuwe omgevingswet worden

Datum

20 maart 2019

Kenmerk

2019-0000141388

stappen gezet richting een snelle besluitvorming en flexibele besluiten. In gespannen woningmarktregio's waar woondeals worden gesloten wordt ook met provincies gesproken hoe ze een stevigere rol kunnen pakken in het stimuleren woningbouw. Verder wordt er, zowel door CPB als BZK, verder onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de cycliciteit te beperken.

Politieke context

Alle politieke partijen hebben aandacht voor dit onderwerp. Zeker voor provincies en gemeenten is dit een gevoelig onderwerp. De provincies hebben bij een eerdere consultatie door het CPB aangegeven dat ze zich niet herkennen in het geschetste beeld. In de bijlage is deze reactie opgenomen.

Communicatie

De kans is groot dat deze studie aandacht krijgt in de media.

Communicatielijnen:

- Het is positief dat het CPB onderzoek doet naar de mogelijkheden om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag. Het versnellen van het aanbod is een samenspel met verschillende overheden en marktpartijen. Het is belangrijk dat het CPB onderzocht heeft hoe het samenspel met andere overheden beter kan en aanbevelingen doet hoe het woningaanbod versnelt kan worden.
- De aanbevelingen van het CPB worden de komende periode in het beleid en onderzoek verder opgepakt. Zo wordt met de G4 onderzoek gedaan naar het benutten van planbaten bij gebiedsontwikkeling. We werken aan een nieuwe Omgevingswet. Die zorgt ervoor dat besluiten sneller en flexibeler kunnen worden genomen.
- In gespannen woningmarktregio's waar woondeals worden gesloten, wordt ook met provincies gesproken hoe ze een stevigere rol kunnen pakken in het stimuleren woningbouw. Verder wordt er, zowel door CPB als BZK, verder onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de cycliciteit te beperken.
- Het CPB constateert dat er geen silver bullet voor de versnelling van de woningbouw is. Het is van belang dat we de verschillende manieren om het aanbod te versnellen aangrijpen. Op verschillende wijzen ondersteunt het Rijk bij het versnellen van de woningbouw, zoals via de woondeals, de inzet van het expertteam woningbouw en de transformatiefaciliteit die is opgericht.
- In de regio's waar het grootste deel van de bouwopgave moet landen beoog ik woondeals te sluiten, en bemerk ik dat deze partijen zich bewust zijn van de opgave en stappen willen nemen.